

Эталон Групп ПИЭЛСИ (Etalon Group PLC)

**Консолидированная финансовая отчетность
за год, закончившийся 31 декабря 2023 года,
и аудиторское заключение независимого аудитора**

Содержание

Совет директоров и прочие должностные лица	3
Консолидированный отчет руководства	4
Заявление об обязанностях членов Совета директоров и руководства Компании	11
Аудиторское заключение независимого аудитора	12
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	19
Консолидированный отчет о финансовом положении	20
Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале	22
Консолидированный отчет о движении денежных средств	24
Примечания к консолидированной финансовой отчетности	26
Дополнительная информация, не предусмотренная требованиями МСФО (в отношении которой не проводился аудит)	94

СОВЕТ ДИРЕКТОРОВ И ПРОЧИЕ ДОЛЖНОСТНЫЕ ЛИЦА

Совет директоров

Щербина Геннадий (назначен 30 апреля 2021 года)
Волошин Александр (назначен 30 апреля 2021 года)
Егоров Сергей (назначен 19 февраля 2019 года)
Оглоблина Марина (назначена 19 февраля 2019 года)
Крифтис Андреас (назначен 26 апреля 2023 года)
Пыльцов Виталий (назначен 4 апреля 2022 года)
Хоменко Ганна (назначена 19 февраля 2019 года, ушла в отставку 25 апреля 2023 года)
Винокуров Денис (назначен 9 ноября 2018 года, ушел в отставку 26 мая 2023 года)
Светличный Борис (назначен 15 апреля 2013 года, ушел в отставку 26 мая 2023 года)
Харалампос Августин (Charalampos Avgousti) (назначен 10 ноября 2016 года, ушел в отставку 21 апреля 2023 года)
Мубаракшин Олег (назначен 19 февраля 2019 года, ушел в отставку 16 февраля 2023 г.)
Берлович Максим (назначен 27 апреля 2018 года, ушел в отставку 16 февраля 2023 г.)

Секретарь

Petsas Fiduciary Services Limited Грива Дигени, 36 ГЕОРГИУ и ТЕЛЬМА ПАРАСКЕВАЙДЕ, Квартира/офис 403, 1066 Никосия Кипр

(Petsas Fiduciary Services Limited Griva Digeni, 36 GEORGIOU&THELMAS PARASKEVAIDE, Flat/Office 403, 1066 Nicosia Cyprus)

Юридический адрес

Республика Кипр,
1065, Никосия,
Арх. Макариу III Авеню, 2-4,
Капитал Центр, 9-й этаж

(2-4 Arch. Makariou III Avenue
Capital Center, 9th floor
1065 Nicosia
Cyprus)

Независимый аудитор

АО «ДРТ», филиал в Санкт-Петербурге
Россия,
199004, Санкт-Петербург,
Средний проспект В.О., дом 38, корпус 1, литер К

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ РУКОВОДСТВА

Совет директоров «Эталон Груп ПИЭЛСИ» (далее – «Компания») предоставляет Отчет руководства совместно с консолидированной финансовой отчетностью Компании и ее дочерних организаций (далее именуемых совместно – «Группа») за год, закончившийся 31 декабря 2023 года. Консолидированная финансовая отчетность Группы подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

Оценка результатов деятельности и финансового положения Группы

Финансовые результаты Группы за год, закончившийся 31 декабря 2023 года, представлены на странице 19 консолидированной финансовой отчетности.

(а) Выручка

Выручка Группы за финансовый год, закончившийся 31 декабря 2023 года, составила 88 791 млн. руб. по сравнению с 80 556 млн. руб. за финансовый год, закончившийся 31 декабря 2022 год увеличение составило 8 235 млн. руб. или 10%.

Выручка в отчетном сегменте «Жилая недвижимость» увеличилась на 8 882 млн. руб. или на 13% в результате совокупного влияния роста выручки на 26% от продажи парковочных мест на 965 млн. руб. и увеличения выручки на 34% от продажи встроенных коммерческих помещений на 1 311 млн. руб. и увеличения выручки на 11% от продажи квартир на 6 606 млн. руб.

Выручка от внешних покупателей в отчетном сегменте «Подрядное строительство» сократилась на 1 349 млн. руб. или на 63%.

Выручка от внешних покупателей в отчетном сегменте «Прочие операции» увеличилась на 702 млн. руб. или на 8% в результате совокупного влияния увеличения прочей выручки на 78 млн. руб. или на 2%, увеличения выручки от продаж строительных материалов на 1 562 млн. руб. или на 54%, увеличения выручки от аренды на 83 млн. руб. или на 14%.

(b) Валовая прибыль

Валовая прибыль за финансовый год, закончившийся 31 декабря 2023 года, составила 29 971 млн. руб. по сравнению с 28 203 млн. руб. за финансовый год, закончившийся 31 декабря 2022 год, прирост составил 1 768 млн. руб. или 6%, главным образом в результате совокупного влияния прироста валовой прибыли в отчетном сегменте «Жилая недвижимость» на 3 149 млн. руб. или на 12% и снижения валовой прибыли в сегменте «Прочее» 1 353 млн. руб. или на 51%.

(c) Результаты от операционной деятельности

Прибыль от операционной деятельности за финансовый год, закончившийся 31 декабря 2023 года, составила 11 941 млн. руб. по сравнению с 25 055 млн. руб. за финансовый год, закончившийся 31 декабря 2022 года, сокращение составило 13 114 млн. руб. или 52%, главным образом в результате отражения в 2022 году прибыли в размере 12 038 млн. руб. от покупки российского бизнеса «ЮИТ Корпорэйшн» («ЮИТ Россия»).

Общехозяйственные и административные расходы за финансовый год, закончившийся 31 декабря 2023 года, увеличились на 216 млн. руб. или на 3%, коммерческие расходы увеличились на 157 млн. руб. или на 3%, прочие доходы увеличились на 592 млн. руб. или на 179%, прочие расходы увеличились на 2 719 млн. руб. или на 116% по сравнению с результатами за финансовый год, закончившийся 31 декабря 2022 года.

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ РУКОВОДСТВА (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

(d) Общехозяйственные и административные расходы

Прирост общехозяйственных и административных расходов главным образом обусловлен увеличением стоимости услуг на 449 млн. руб. или 65%, ремонтно-эксплуатационных расходов на 49 млн. руб. или на 48% и прочих налогов 50 млн. руб. или 68%.

(e) Прочие доходы и прочие расходы

За финансовый год, закончившийся 31 декабря 2023 года, прочие доходы увеличились на 165 млн. руб. или 50% главным образом по причине того, что в течение 2023 года была признана прибыль от выбытия основных средств на 214 млн. руб. и увеличилась сумма штрафов и пеней, полученных на 190 млн. руб.

Прочие расходы увеличились на 2 719 млн. руб. или 116%, главным образом по причине увеличения расходов на строительство объектов социальной инфраструктуры по сданным объектам на 2 326 млн. руб., увеличения штрафов и неустоек на 645 млн. руб. и прочих расходов на 638 млн. руб.

(f) Чистые финансовые расходы

Чистые финансовые расходы за финансовый год, закончившийся 31 декабря 2023 года, увеличились на 3 830 млн. руб. или на 42% по сравнению с за финансовым годом, закончившимся 31 декабря 2022 года.

Финансовые доходы прочие выросли на 523 млн. руб. или на 697%, главным образом по причине роста дохода по списанию кредиторской задолженности 194 млн. руб. или 318% и роста курсовых разниц на 343 млн. руб. или на 100%. Процентные финансовые доходы снизились по причине уменьшения банковских депозитов на 494 млн. руб. или на 20% и уменьшения денежных средств на банковских счетах на 793 млн. руб. или на 96%.

Финансовые расходы увеличились на 2 656 млн. руб. или 20 % в связи с увеличением процентного расхода по кредитам и займам на 2 795 млн. руб. или 31%.

(g) Расход по налогу на прибыль

Расход по налогу на прибыль за финансовый год, закончившийся 31 декабря 2023 года составил 2 416 млн. руб. по сравнению с расходом по налогу на прибыль в размере 2 886 млн. руб. за год, закончившийся 31 декабря 2022 г., что ниже на 485 млн. руб. или 17%.

(h) Прибыль (убыток) за год

h) Убыток за финансовый год, закончившийся 31 декабря 2023 года, составил 3 370 млн. руб., по сравнению с прибылью в размере 13 001 млн. руб. за год, закончившийся 31 декабря 2022 года.

i) Коэффициенты скорректированной чистой задолженности/ скорректированной прибыли до вычета налогов, процентов, износа и амортизации (ЕБИТДА) и чистой корпоративной задолженности/ скорректированной ЕБИТДА.

Как указано в примечании 23 и разделе «Дополнительная информация», некоторые банковские кредиты имеют ограничивающие условия (ковенанты), которые определяются на основе консолидированной финансовой отчетности Группы. В отношении кредитов на приобретение АО «Эталон-Финанс» (до 2022 года – АО «Лидер-Инвест»), Группа обязана поддерживать коэффициент скорректированной чистой задолженности/ скорректированной ЕБИТДА на уровне ниже 4.

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ РУКОВОДСТВА (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

Структура скорректированной чистой задолженности Группы по состоянию на 31 декабря 2023 года является отрицательной (активы превышают заемные средства), в результате чего коэффициент скорректированной чистой задолженности/ скорректированной прибыли до вычета налогов, процентов, износа и амортизации (ЕБИТДА) составляет -0,16, что ниже требуемого максимального коэффициента.

Группа также отслеживает соотношение чистой корпоративной задолженности (совокупные кредиты и займы за вычетом обеспеченного проектного финансирования, денежных средств, их эквивалентов и банковских депозитов за 3 месяца) и скорректированной ЕБИТДА. После перехода к схеме расчетов с клиентами через эскроу-счета и финансированию строительства на проектной основе, обычный показатель отношения чистой задолженности к ЕБИТДА недостоверно отражает фактическую долговую нагрузку. При соответствующем уровне покрытия кредита по проекту денежными средствами на эскроу-счетах, номинальные процентные ставки по кредиту сокращаются до значений, близких к нулевым, т.е. существенно ниже рыночных ставок. По состоянию на 31 декабря 2023 года, указанный коэффициент составил 1,77, что соответствует целевому коэффициенту Группы на уровне менее 2-3х.

Основные риски и неопределенности

Основные риски и неопределенности, с которыми столкнулась Группа, отражены в примечаниях 1(b),2(d) и 26 консолидированной финансовой отчетности.

Деятельность, связанная с исследованиями и разработками

В течение года, закончившегося 31 декабря 2023 года, Группа осуществляла деятельности в области исследований и разработок цифровых IT платформ. Данные расходы Группы были капитализированы в нематериальные активы.

Филиалы

В течение года, закончившегося 31 декабря 2023 года, Группа осуществляла свою деятельность через филиалы в Москве и Санкт-Петербурге и 15 представительств (офисов продаж) по всей Российской Федерации.

Использование финансовых инструментов Группой

Категории финансовых инструментов, которыми пользуется Группа, а также задачи и политика управления финансовыми рисками, подверженность кредитным рискам Группы, рискам ликвидности и рыночным рискам указаны в примечании 26 консолидированной финансовой отчетности.

Операции со связанными сторонами

Операции со связанными сторонами раскрыты в примечании 29 к консолидированной финансовой отчетности.

Дивиденды

На дату утверждения настоящей консолидированной финансовой отчетности дивиденды за текущий или прошлый год не рекомендовались и не выплачивались.

Настоящим мы подтверждаем, что нет никакой другой существенной информации, которая влияет или может повлиять на оценку читателями настоящего консолидированного отчета руководства в отношении прибылей и убытков за отчетный период или любые будущие периоды, перспективы и тенденции деятельности, отличной от той, что раскрыта Компанией в консолидированной финансовой отчетности и консолидируемом отчете руководства.

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ РУКОВОДСТВА (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

Изменения в уставном капитале Компании

В течение 2023 года изменений в уставном капитале Компании не было.

15 декабря 2023 года годовым общим собранием акционеров Компании, совместно с решением об изменении места регистрации Компании с Кипра на Российскую Федерацию, было принято решение, согласно которому с даты регистрации Компании в качестве международного публичного акционерного общества в Едином государственном реестре юридических лиц Российской Федерации, выпущенный уставный капитал Компании номинальной стоимостью 39 172 фунта стерлингов, разделенный на 383 445 362 обыкновенные акции номинальной стоимостью 0,00005 фунтов стерлингов каждая и 20 000 привилегированных акций номинальной стоимостью 1 фунт стерлингов каждая, будет конвертирован в капитал номинальной стоимостью 4 401 635 руб., разделенный на 383 445 362 обыкновенные акции номинальной стоимостью 0,005618305 руб. каждая и 20 000 привилегированных акций номинальной стоимостью 112,3661 руб. каждая.

Изменения в составе, распределении обязанностей или вознаграждении Совета директоров

Изменения в составе и распределении обязанностей Совета директоров в течение 2023 года и до даты утверждения настоящей консолидированной финансовой отчетности к выпуску раскрыты в разделе «Совет директоров и прочие должностные лица» настоящего консолидированного отчета руководства.

Разовые, нестандартные события и прочие существенные события

Украинский кризис

После начала конфликта на Украине 24 февраля 2022 года, Соединенные Штаты Америки, Великобритания, Европейский Союз, а также прочие страны объявили о расширении санкций в отношении некоторых российских должностных лиц, предпринимателей и компаний, что привело к сокращению доступа российского бизнеса на международный рынок капитала, экспорта и импорта, сокращению потребительского спроса, а также прочим неблагоприятным экономическим последствиям.

Изменение места регистрации Компании с Кипра на Российскую Федерацию

15 декабря 2023 года годовым общим собранием акционеров Компании было принято решение приступить к отмене регистрации в реестре регистратора компаний на Кипре и переносу своего зарегистрированного офиса в Специальный административный район - остров Октябрьский Калининградской области Российской Федерации, и регистрации в качестве правопреемника в форме международного публичного акционерного общества в правовом режиме Российской Федерации без роспуска и повторного образования. Головной офис Компании в Специальном административном районе острова Октябрьский предлагается создать не позднее, чем через 9 месяцев с даты принятия решения.

Будущее развитие Группы

Принимая во внимание влияние событий, описанных выше, Совет директоров признает, что текущая геополитическая ситуация и вытекающие из нее экономические последствия для России могут оказать негативное влияние на деятельность и финансовые результаты Группы в будущем. Тем не менее, Группа продолжает придерживаться своей стратегии, включая региональную экспансию, будет поддерживать масштаб своей деятельности, и в целом сможет продолжать свою деятельность в обозримом будущем.

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ РУКОВОДСТВА (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

Внутренний контроль и управление рисками Группы при подготовке финансовой отчетности

Деятельность Компании регулируют следующие основные документы: Закон «О компаниях» Республики Кипр (гл. 113), Правила листинга ПАО Московская биржа, проспектах, раскрытии информации и обеспечении прозрачности, а также Учредительный договор и Устав Компании. Компания также внедрила ряд политик и процедур о корпоративном управлении, например, Политику руководства и компетенции Комитета, чтобы обеспечить надлежащую систему корпоративного управления.

Совет директоров несет ответственность за подготовку консолидированной финансовой отчетности, которая позволяет получать достоверную и справедливую информацию в соответствии Международным стандартам финансовой отчетности, а также несет ответственность за обеспечение механизмов внутреннего контроля, которые он считает необходимыми для того, чтобы обеспечить подготовку консолидированной финансовой отчетности без каких-либо существенных умышленных или случайных дефектов.

При подготовке консолидированной финансовой отчетности Совет директоров несет ответственность за оценку возможности Группы и Компании осуществлять деятельность непрерывно, с учетом всей доступной информации о будущих тенденциях, а также за раскрытие существенных факторов неопределенности, относящихся к событиям или обстоятельствам, которые могут ставить под сомнение возможность Группы и Компании осуществлять деятельность непрерывно.

Лица, которым поручено осуществлять функции корпоративного управления, несут ответственность за реализацию механизмов внутреннего контроля, необходимых для подготовки финансовой отчетности без каких-либо умышленных или случайных существенных искажений, в частности за планирование, реализацию и поддержание механизмов внутреннего контроля, чтобы выявлять мошенничество и ошибки, а также препятствовать их возникновению.

Комитет по аудиту несет ответственность за контроль за подготовкой финансовой отчетности, а также за обеспечение целостности финансовой отчетности Компании. Он также несет ответственность за оценку механизмов внутреннего контроля, надзор за тем, каким образом руководство контролирует соблюдение политик и процедур управления рисками Группы, за эффективность функции внутреннего аудита Группы, а также за независимость, объективность и эффективность процедуры внешнего аудита. Комитет по аудиту также несет ответственность за рассмотрение условий назначения и вознаграждения независимого аудитора.

В соответствии с требованиями законодательства, каждая дочерняя организация Группы ведет бухгалтерский учет. Подготовка консолидированной финансовой отчетности предусматривает преобразование предусмотренных законом бухгалтерских отчетов в отчеты согласно МСФО, а также консолидацию финансовой отчетности. Группа продолжает внедрять единую информационную систему на уровне Группы с возможностью автоматической консолидации отчетности, что позволит усилить внутренний контроль и управление рисками при подготовке консолидированной финансовой отчетности.

Группа считает функции финансовой отчетности и системы внутреннего контроля достаточными для того, чтобы обеспечивать соответствие требованиям Правил Комиссии по регулированию рынков финансовых услуг о раскрытии информации и обеспечении прозрачности в качестве зарегистрированной на бирже компании, а также обеспечить соответствие требованиям Закона «О компаниях» Республики Кипр (гл. 113).

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ РУКОВОДСТВА (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

Существенное непосредственное или опосредованное владение акциями (включая опосредованное владение через пирамидальные схемы и взаимное участие в уставных капиталах)

Разрешенный к выпуску и выпущенный в обращение уставный капитал Компании составляет 39 172 фунта стерлингов и поделен на 383 445 362 обыкновенные акции номиналом 0,00005 фунтов стерлингов каждая, а также 20 000 погашаемых привилегированных акций номиналом 1,00 фунт стерлингов каждая. 294 251 042 обыкновенные акции (76,7%) депонированы для выпуска глобальных депозитарных расписок (ГДР) в соответствии с соглашением с новым банком-депозитарием RCS Issuer Services S.AR. с 6 ноября 2023 года, заменив Bank of New York Mellon. Каждая ГДР представляет одну обыкновенную акцию и по состоянию на отчетную дату ГДР котировались и торговались на основном рынке Лондонской фондовой биржи. В марте 2022 года ЛФБ приостановила торги ГДР компании «Эталон». 7 февраля 2024 года Компания прекратила листинг ГДР на Лондонской фондовой бирже.

Начиная с 3 февраля 2020 года, ГДР Компании торгуются на Московской бирже.

По состоянию на 31 декабря 2023 года Компании известно о следующей структуре ее акционеров:

Акционеры	%
Акции в свободном обращении	35,2%
ПАО АФК «СИСТЕМА»	48,8%
«Мубадала Инвестмент Компани» (Mubadala Investment Company)	6,3%
«Коперник Глобал Инвесторс» (Kopernik Global Investors)	5,0%
«Просперити Капитал» (Prosperity Capital)	4,1%
Руководство компании	0,6%
Итого	100%

Владельцы акций с особыми контролирующими правами и описание указанных прав

Компания не выпускала акции с особыми контролирующими правами.

Ограничения на осуществление права голоса по акциям

Выпущенные в обращение Компанией 20 000 привилегированных акций номиналом 1,00 фунт стерлингов каждая, не обеспечены правом голоса. Компания не внедряла какие-либо иные ограничения на осуществление права голоса по акциям.

Правила о назначении и смене членов совета директоров

Компания вправе решением, принятым простым большинством голосов, назначать любое лицо на должность директора, а также вправе отстранять директора решением, принятым простым большинством голосов, и особым уведомлением, отправленным в соответствии со ст. 178 и ст. 136 Закона «О компаниях» Республики Кипр (гл. 113 законодательства Кипра). Директор получает уведомление о созыве собрания и вправе обращаться к собранию. Директор обязан в письменном виде подтвердить, что он вправе осуществлять функцию директора в соответствии с Законом. Директор вправе уйти в отставку, направив Компании письменное уведомление. Уведомление вступает в силу в дату, указанную в уведомлении.

Директора вправе, без необходимости получать разрешение от общего собрания Компании, назначить любое лицо на должность директора для заполнения возникшей вакансии или в дополнение к действующим директорам.

Директор освобождается от должности, если он:

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ РУКОВОДСТВА (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

- (a) признан недееспособным или в его отношении суд компетентной юрисдикции (в Республике Кипр или в третьей стране) принимает решение о задержании по причине психического заболевания или принимает решение о назначении доверительного управляющего, попечителя или иного лица, которое будет распоряжаться его имуществом или делами; или
- (b) не вправе занимать должность директора в соответствии со ст. 180 Закона; или
- (c) признан несостоятельным, заключает соглашение о реструктуризации задолженности или передаче имущества кредиторам либо суд принимает решение о распоряжении его активами; или
- (d) в случае смерти директора; или
- (e) уходит в отставку и направляет Компании письменное уведомление; или
- (f) Компания отстраняет директора от должности в соответствии со ст. 178 Закона.

Правила о внесении изменений в устав

Не ограничивая положения Закона, Компания вправе изменять или дополнять положения устава решением, принятым квалифицированным большинством голосов. Изменения или дополнения действуют, как если бы они были указаны в первоначальной редакции устава, а также могут быть аналогичным образом изменены решением, принятым квалифицированным большинством голосов.

Независимые аудиторы

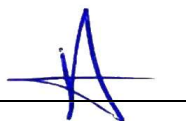
Компания поручила АО «ДРТ» осуществлять функцию аудитора консолидированной финансовой отчетности Группы за финансовый год, закончившийся 31 декабря 2023 года.

Финансовая отчетность

Консолидированная финансовая отчетность Группы, проверенная независимыми аудиторами, не будет рассылаться владельцам, а будет размещена на корпоративном веб-сайте www.etalongroup.com.

На основании резолюции Совета директоров,

/Подпись/



Крифтис Андреас

Директор

/Подпись/



Егоров Сергей

Директор

Никосия,

22 марта 2024 года

Заявление об обязанностях директоров и руководства Компании в соответствии с Законом «Об обеспечении прозрачности»



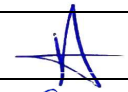

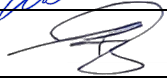
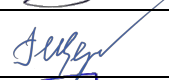
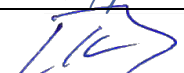
Мы, члены Совета директоров и должностные лица Компании, ответственные за составление консолидированной финансовой отчетности «ЭТАЛОН ГРУП ПИЭЛСИ» (далее - "Компания"), указанные ниже, в соответствии со ст. 9 Закона «Республики Кипр» №190(I)2007 «Об обеспечении прозрачности (ценные бумаги, допущенные к торгам)» (далее – «Закон об обеспечении прозрачности») с изменениями, подтверждаем, что мы выполнили требования при подготовке годового финансового отчета и что, насколько нам известно:

(а) Консолидированная финансовая отчетность за период, закончившийся 31 декабря 2023 года:

(i) составлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО), а также в соответствии с положениями ст. 9(4) Закона «Об обеспечении прозрачности» и Закона «О компаниях» Республики Кипр (гл. 113).

(ii) в целом дает правдивое и объективное представление об активах, обязательствах, финансовом положении и прибыли или убытке Компании и организаций, включенных в консолидированную финансовую отчетность, взятую в целом, и

(b) Консолидированный отчет руководства включает объективный обзор развития и результатов деятельности и финансового положения Компании, а также описание основных рисков и неопределенностей, с которыми сталкивается Компания. Консолидированный отчет руководства содержит объективный обзор информации, требуемой в соответствии со ст. 9(6)(а) Закона «Об обеспечении прозрачности».

ЕГОРОВ СЕРГЕЙ, Председатель Совета директоров	
ОГЛОБЛИНА МАРИНА, член Совета директоров	
КРИФТИС АНДРЕАС, член Совета директоров	
ВОЛОШИН АЛЕКСАНДР, член Совета директоров	
ПЫЛЬЦОВ ВИТАЛИЙ, член Совета директоров	
ЩЕРБИНА ГЕННАДИЙ, Президент	
КОСОЛАПОВ ИЛЬЯ, Вице-президент по экономике и финансам	

22 марта 2024 года

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Акционерам Etalon Group PLC

Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности Etalon Group PLC и ее дочерних организаций («Группа»), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2023 года, консолидированного отчета о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе, консолидированного отчета об изменениях в собственном капитале и консолидированного отчета о движении денежных средств за 2023 год, а также примечаний к консолидированной финансовой отчетности, включая существенную информацию об учетной политике.

По нашему мнению, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2023 года, а также ее консолидированные финансовые результаты и консолидированное движение денежных средств за 2023 год в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»).

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита («МСА»). Наша ответственность согласно указанным стандартам далее раскрывается в разделе *«Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности»* нашего заключения. Мы независимы по отношению к Группе в соответствии с *Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций* и *Кодексом профессиональной этики аудиторов*, применимыми к нашему аудиту финансовой отчетности в Российской Федерации, и *Кодексом этики профессиональных бухгалтеров Совета по международным стандартам этики для бухгалтеров* («Кодекс СМСЭБ»), и нами выполнены прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями и Кодексом СМСЭБ. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ключевые вопросы аудита

Ключевые вопросы аудита – это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита консолидированной финансовой отчетности за текущий период. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита консолидированной финансовой отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения по этим вопросам.

Признание выручки

В соответствии с МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями», Группа отражает выручку от реализации объектов недвижимости по мере выполнения обязанностей по договору (в течение времени) или в момент выполнения обязанностей по договору (в момент времени) в зависимости от вида заключенного договора с покупателем и даты государственной регистрации договора.

Мы считаем применение МСФО (IFRS) 15 ключевым вопросом аудита вследствие необходимости использовать существенные суждения при определении процента завершенности объектов строительства и степени полноты выполнения обязательств Группы перед дольщиками на отчетную дату.

Ключевые положения учетной политики в отношении выручки по договорам долевого участия приведены в Примечании 3(i). Показатели выручки за отчетный период приведены в Примечании 6.

Наши аудиторские процедуры, среди прочего, включали следующее:

- Мы провели анализ договоров с покупателями на предмет прав и обязанностей сторон и подтвердили целесообразность метода признания выручки, используемого Группой, принимая во внимание текущую правовую практику в отношении таких соглашений.
- Мы получили понимание и протестировали разработку и внедрение средств контроля за процессом бюджетирования затрат на строительство и оценили уместность оценочных значений для определения плановых затрат и ожидаемого графика строительства, используемых руководством Группы для оценки степени выполнения обязанности к исполнению при признании выручки в течение времени.
- Мы получили обоснование всех значительных изменений бюджетов в сравнении с предыдущей отчетной датой. Мы оценили сопоставимость и разумность структуры бюджетов и величины средней забюджетированной стоимости квадратного метра в разрезе класса жилья и регионов. Мы убедились в корректности расчета процентов завершенности на основании плановых и фактических строительных затрат, осуществленных подрядчиками до отчетной даты. Мы выборочно проверили первичную документацию, подтверждающую стоимость соответствующих фактических затрат.
- Мы также выполнили проверку расчетов, проведенных Группой для оценки величины выручки, выполнив следующие процедуры:
 - на выборочной основе сверили исходные данные в расчете с соответствующими договорами долевого участия;
 - проверили арифметическую точность расчетов, выполненных Группой.
- Мы проанализировали раскрытия, приведенные в консолидированной финансовой отчетности, на предмет соответствия требованиям МСФО (IFRS) 15.

Чистая стоимость реализации запасов

По состоянию на 31 декабря 2023 года на балансе Группы отражена существенная величина запасов (Примечание 17 к консолидированной финансовой отчетности), которые включают в себя как объекты незавершенного строительства, так и готовые объекты строительства, строительные материалы и прочие запасы. Группа оценивает запасы по наименьшей из двух величин: по себестоимости или по чистой цене реализации. Мы считаем данный вопрос ключевым для аудита в связи с тем, что он требует использования наблюдаемых и ненаблюдаемых исходных данных, а также применения профессионального суждения при формировании допущений в отношении: затрат на завершение строительства объекта; ожидаемого срока и цен продаж; уровня накладных расходов по отношению к выручке; ставки дисконтирования, использованной для приведения будущих денежных потоков к текущей стоимости. Ключевые положения учетной политики и существенные источники неопределенности в оценках представлены в Примечаниях 2(d) и 3(h) к консолидированной финансовой отчетности.

Наши аудиторские процедуры, среди прочего, включали следующее:

Мы оценили обоснованность допущений, сделанных руководством Группы в отношении расчета балансовой стоимости запасов, включая:

- получение понимания процессов и процедур, выполняемых Группой при формировании допущений и оценок;
- оценку уместности использованной ставки дисконтирования;
- анализ, пересчет и критическую оценку обоснованности допущений, использованных при расчете резерва под обесценения запасов, включая:
 - историческую оборачиваемость и цены продажи объектов и/или их аналогов;
 - темп роста цен;
 - прогнозируемые затраты на завершение строительства объекта;
 - прогнозируемые административные и коммерческие расходы.

Мы также оценили, соответствуют ли раскрытия в консолидированной финансовой отчетности в отношении резерва под обесценение запасов требованиям МСФО (IAS) 2.

Учет приобретения инвестиции в совместное предприятие

Как описано в Примечании 15, в декабре 2023 года Группа приобрела совместный контроль над владельцем прав на земельные участки в Москве в ходе серии денежных и неденежных сделок под общим контролем. Данная серия сделок была сложной с точки зрения их количества, числа вовлеченных юридических лиц, разнообразия условных положений и отлагательных условий, а также их глубокой взаимозависимости между собой.

Мы считаем учет данной комплексной сделки ключевым вопросом аудита в связи с:

- неотъемлемой сложностью идентификации финансовых и нефинансовых активов и обязательств, которые Группа должна была признать как часть неденежного вознаграждения за приобретенную инвестицию;
- допущениями и суждениями, которые требовались при оценке справедливой стоимости признаваемых активов и обязательств.

Суждениями, присущими оценке факторов, релевантных для формирования вывода о том, приобрела ли Группа контроль или совместный контроль над предметом инвестиции в результате сделки.

Мы прочли все соглашения и договоры, составляющие совокупность сделки, проверили вытекающие из них денежные операции, отметили и учли в дальнейшем анализе все релевантные условия и проанализировали их взаимозависимости. Затем мы опросили сотрудников финансового и юридического департамента Группы касательно их понимания коммерческой сущности каждого релевантного положения и условия, касательно полноты рассматриваемого пакета документов, включая возможное наличие иных соглашений, а также обсудили ключевые факторы и оценки, которые оказали решающее значение в основе выбранного способа отражения отдельных элементов сделки в консолидированной финансовой отчетности Группы. Основываясь на собственном независимом анализе пакета документов и денежных потоков, мы определили конкретный перечень активов и обязательств, которые должны были быть идентифицированы в качестве составляющих вознаграждения за приобретение, и сопоставили этот перечень с набором активов и обязательств, идентифицированных и признанных руководством Группой.

Мы получили и критически оценили детальные расчеты, на которых руководство основывало оценку сумм, в которых указанные активы и обязательства были отражены при первоначальном признании, включая методологию оценок справедливой стоимости и входящие данные для таких оценок. Мы оценили, отвечает ли порядок их первоначального признания требованиям МСФО, а также мы сравнили указанные суммы с результатами наших собственных независимых расчетов.

Мы критически оценили вывод руководства о том, что Группа приобрела именно совместный контроль в результате сделки, основанный на:

- идентификации релевантной деятельности предмета инвестиции и порядка принятия сторонами решений по ним;
- анализе способов получения переменной отдачи от инвестиций, которые доступны сторонам;
- выявлении любых потенциальных прав голоса и анализе того, являются ли они реализуемыми на текущий момент.

Мы также проанализировали полноту и точность соответствующих раскрытий и их соответствие требованиям МСФО.

Прочая информация

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, включенную в Консолидированный отчет руководства и Заявление об ответственности директоров и менеджмента Группы, а также дополнительную информацию, которая будет включена в Годовой Отчет Группы за 2023 год, предоставленную с целью дополнительного анализа, но не включает консолидированную финансовую отчетность и наше аудиторское заключение по ней.

Наше мнение о консолидированной финансовой отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не предоставляем вывода, выражающего уверенность в какой-либо форме в отношении данной информации.

В связи с проведением нами аудита консолидированной финансовой отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с прочей информацией и рассмотрении вопроса о том, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и консолидированной финансовой отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных возможных существенных искажений. Если на основании проведенной нами работы мы приходим к выводу о том, что такая прочая информация содержит существенное искажение, мы обязаны сообщить об этом факте. Мы не выявили никаких фактов, которые необходимо отразить в нашем заключении.

Прочие сведения – дополнительная финансовая информация

Руководство несет ответственность за подготовку информации, отдельно раскрытой в качестве дополнительной финансовой информации на страницах 94-96. Указанная информация представлена для целей дополнительного анализа и не является неотъемлемой частью финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2023 года, подготовленной в соответствии с МСФО. Данная информация не была включена в объем аудиторских процедур, выполненных в ходе нашего аудита финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2023 года, и соответственно, мы не выражаем мнение о ней в какой-либо форме.

Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление, за консолидированную финансовую отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки консолидированной финансовой отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке консолидированной финансовой отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать Группу, прекратить ее деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой консолидированной финансовой отчетности Группы.

Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что консолидированная финансовая отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в выпуске аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой консолидированной финансовой отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы выполняем следующее:

- выявляем и оцениваем риски существенного искажения консолидированной финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Группы;
- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики и обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством и соответствующего раскрытия информации;
- делаем вывод о правомерности применения руководством допущения непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в консолидированной финансовой отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Группа утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- проводим оценку представления консолидированной финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли консолидированная финансовая отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление;
- планируем и проводим аудит Группы для получения достаточных надлежащих аудиторских доказательств, относящихся к финансовой информации организаций или подразделений Группы, в качестве основы для формирования мнения о консолидированной финансовой отчетности Группы. Мы отвечаем за руководство, надзор за ходом аудита и проверку работы по аудиту, выполненной для целей аудита Группы. Мы остаемся полностью ответственными за наше аудиторское мнение.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Мы также предоставляем лицам, отвечающим за корпоративное управление, заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали этих лиц обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудитора, а в необходимых случаях – о соответствующих мерах предосторожности.

Из тех вопросов, которые мы довели до сведения лиц, отвечающих за корпоративное управление, мы определяем вопросы, которые были наиболее значимыми для аудита консолидированной финансовой отчетности за текущий период и, следовательно, являются ключевыми вопросами аудита. Мы описываем эти вопросы в нашем аудиторском заключении, кроме случаев, когда публичное раскрытие информации об этих вопросах запрещено законом или нормативным актом или когда в крайне редких случаях мы приходим к выводу о том, что информация о каком-либо вопросе не должна быть сообщена в нашем заключении, так как можно обоснованно предположить, что отрицательные последствия сообщения такой информации превысят общественно значимую пользу от ее сообщения.

Турушев Сергей Евгеньевич
(ОИН № 21906101428),

Руководитель задания,



Лицо, уполномоченное генеральным директором на подписание аудиторского заключения от имени АО ДРТ (ОИН № 12006020384), действующее на основании доверенности от 24.08.2022

22 марта 2024 года

млн. руб.	Прим.	2023	2022
Выручка	6	88 791	80 556
Себестоимость	7	(58 820)	(52 353)
Валовая прибыль		29 971	28 203
Общехозяйственные и административные расходы	8	(7 475)	(7 259)
Коммерческие расходы		(5 158)	(5 001)
Убыток от обесценения торговой и прочей дебиторской задолженности	26 (b)(ii)	(829)	(912)
Прибыль от выгодной покупки бизнеса		-	12 038
Прочие доходы	9	496	331
Прочие расходы, нетто	9	(5 064)	(2 345)
Результаты от операционной деятельности		11 941	25 055
Процентные финансовые доходы	11	2 217	3 914
Финансовые доходы - прочее	11	598	75
Финансовые расходы	11	(15 776)	(13 120)
Чистые финансовые расходы		(12 961)	(9 131)
Доля в прибыли/(убытке) объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия (за вычетом налога на прибыль)		66	(37)
(Убыток)/прибыль до налогообложения		(954)	15 887
Расход по налогу на прибыль	12	(2 416)	(2 886)
(Убыток)/прибыль за год		(3 370)	13 001
Общий совокупный (убыток)/доход за год		(3 370)	13 001
(Убыток)/прибыль, относимая на:			
Акционеров компании		(3 370)	12 948
Неконтролирующие доли участия		-	53
(Убыток)/прибыль за год		(3 370)	13 001
Итого совокупный (убыток)/доход, относимый на:			
Акционеров Компании		(3 370)	12 948
Неконтролирующие доли участия		-	53
Общий совокупный (убыток)/доход за год		(3 370)	13 001
(Убыток)/прибыль на акцию			
Базовый и разводненный (убыток)/прибыль на акцию, руб.	22	(8,79)	33,77

Консолидированный отчет о финансовом положении следует рассматривать совместно с примечаниями на стр. 26 – 93, которые являются неотъемлемой частью консолидированной финансовой отчетности.

млн. руб.	Прим.	2023	2022
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства	13	6 184	4 531
Нематериальные активы	14	2 956	2 652
Инвестиционная недвижимость		344	396
Прочие долгосрочные вложения	15	13 427	583
Торговая и прочая дебиторская задолженность	18	1 446	1 569
Отложенные налоговые активы	16	11 298	11 373
Итого внеоборотные активы		35 655	21 104
Оборотные активы			
Запасы в стадии строительства	17	117 110	119 600
Запасы - готовая продукция	17	26 525	16 872
Прочие запасы	17	8 400	6 047
Авансы выданные	18	11 175	12 469
Затраты на заключение договоров		1 662	1 197
Активы по договорам	6	31 252	28 733
Торговая дебиторская задолженность	18	5 922	6 638
Прочая дебиторская задолженность	18	10 604	9 945
Налог на прибыль к возмещению		2 325	1 607
Прочие краткосрочные вложения	19	37	22
Денежные средства и их эквиваленты	20	9 724	23 811
Итого оборотные активы		224 736	226 941
Итого активы		260 391	248 045
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Собственный капитал и резервы			
Акционерный капитал	21	2	2
Добавочный капитал	21	26 367	26 367
Резерв под собственные акции	21	(1)	(1)
Нераспределенная прибыль		44 523	47 821
Итого капитал, относимый к собственникам Компании		70 891	74 189
Итого капитал		70 891	74 189

Консолидированный отчет о финансовом положении следует рассматривать совместно с примечаниями на стр. 26 – 93, которые являются неотъемлемой частью консолидированной финансовой отчетности.

млн. руб.	Прим.	2023	2022
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	23	82 112	73 970
Торговая и прочая кредиторская задолженность	25	8 957	22 978
Резервы	24	366	406
Отложенные налоговые обязательства	16	3 578	7 513
Итого долгосрочные обязательства		95 013	104 867
Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы	23	36 499	19 118
Торговая и прочая кредиторская задолженность	25	40 168	28 527
Обязательства по договорам	25	8 597	12 045
Налог на прибыль к уплате		1 308	241
Резервы	24	7 915	9 058
Итого краткосрочные обязательства		94 487	68 989
Итого капитал и обязательства		260 391	248 045

Совет директоров утвердил консолидированную финансовую отчетность 22 марта 2024 года. Подписано от имени Совета директоров:

Крифтис Андреас

Директор

Егоров Сергей

Директор

Капитал, относимый к собственникам Компании

млн. руб.	Уставный капитал	Добавочный капитал	Резерв под собственные акции	Нераспределенная прибыль	Итого	Неконтролирующая доля	Итого капитал
Остаток на 1 января 2022	2	26 367	(1)	34 992	61 360	-	61 360
Прибыль и общий совокупный доход за год					-		
Прибыль за период	-	-	-	12 948	12 948	53	13 001
Прибыль и общий совокупный доход за год	-	-	-	12 948	12 948	53	13 001
Операции с собственниками компании, учтенные в капитале							
Приобретение дочерних организаций с неконтролирующей долей участия	-	-	-	-	-	195	195
Результат приобретения и продажи NCI в дочерних компаниях с NCI	-	-	-	(119)	(119)	(248)	(367)
Итого операции с собственниками компании	-	-	-	(119)	(119)	(53)	(172)
Остаток на 31 декабря 2022	2	26 367	(1)	47 821	74 189	-	74 189

Капитал, относимый к собственникам Компании							
млн. руб.	Уставный капитал	Добавочный капитал	Резерв под собственные акции	Нераспределенная прибыль	Итого	Неконтролирующая доля	Итого капитал
Остаток на 1 января 2023	2	26 367	(1)	47 821	74 189	-	74 189
Общий совокупный доход за год							
Убыток за период	-	-	-	(3 370)	(3 370)	-	(3 370)
Общий совокупный убыток за год	-	-	-	(3 370)	(3 370)	-	(3 370)
Операции с собственниками компании, учтенные в капитале							
Выбытие дочерней организации	-	-	-	72	72	-	72
Итого операции с собственниками компании	-	-	-	72	72	-	72
Остаток на 31 декабря 2023	2	26 367	(1)	44 523	70 891	-	70 891

млн. руб.	Прим.	<u>2023</u>	<u>2022</u>
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
(Убыток)/ прибыль за год		(3 370)	13 001
<i>Корректировки:</i>			
Амортизация		797	541
(Прибыль)/ убыток от выбытия основных средств	9	(214)	90
Убыток от выбытия инвестиционной недвижимости	9	-	3
Убыток/ (прибыль) от выбытия объектов недвижимости в стадии строительства	9	84	(51)
(Восстановление убытка)/убыток от обесценения запасов	17	(34)	994
Убыток от обесценения торговой и прочей дебиторской задолженности, авансов выданных и инвестиций	26 (b)(ii)	829	898
Доля в (прибыли)/ убытке объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия (за вычетом налога на прибыль)		(66)	37
(Прибыль)/Убыток от выбытия дочерних организаций	9	(14)	2
Прибыль от выбытия ассоциированных организаций	9	-	(135)
Стоимость объектов социальной инфраструктуры реализованных проектов		2 535	-
Прибыль от выгодной покупки бизнеса		-	(12 038)
Значительный компонент финансирования по договорам с покупателями, признанный в составе выручки		(157)	(324)
Экономия на процентах по заключенным договорам проектного финансирования с использованием счетов эскроу, признанная в выручке		(4 697)	(2 715)
Финансовые расходы, нетто	11	12 961	9 131
Расход по налогу на прибыль	12	2 416	2 886
Денежные средства от операционной деятельности до учета изменений в оборотном капитале и резервах		11 070	12 320
Изменения запасов	17	(9 780)	(24 897)
Изменение дебиторской задолженности	18	(49)	(2 212)
Изменение активов по договорам	6	(25 990)	(24 029)
Изменение кредиторской задолженности	25	(4 994)	2 424
Изменения обязательств по договорам	6	(3 291)	(3 577)
Изменение резервов	24	(2 964)	(28)
Поток денежных средств, использованных в операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов		(35 998)	(39 999)
Налог на прибыль уплаченный		(4 518)	(5 553)
Проценты уплаченные		(6 015)	(5 263)
Чистый поток денежных средств, использованных в операционной деятельности *		(46 531)	(50 815)

млн. руб.	Прим.	<u>2 023</u>	<u>2 022</u>
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Поступления от выбытия основных средств		413	10
Поступления от выбытия инвестиционной недвижимости		8	12
Проценты полученные		1 952	1 211
Приобретение основных средств и нематериальных активов		(2 146)	(1 201)
Выдача займов		(165)	(13)
Погашение займов выданных		173	64
Доход от выбытия дочерних организаций за вычетом выбывших денежных средств		1	-
Инвестиции в ассоциированные организации и совместные предприятия		(9 014)	(247)
Приобретение дочерних организаций за вычетом приобретенных денежных средств		-	536
Прочие инвестиции	15, 19	-	(1)
Выбытие прочих инвестиций	15, 19	-	45
Чистый поток денежных средств, (использованных в)/от инвестиционной деятельности		<u>(8 778)</u>	<u>416</u>
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Получение кредитов и займов	23	73 292	43 008
Погашение кредитов и займов *	23	(29 150)	(11 166)
Платежи по арендным обязательствам, не включая проценты	23	(2 966)	(2 144)
Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности		<u>41 176</u>	<u>29 698</u>
Чистый поток денежных средств и их эквивалентов		(14 133)	(20 701)
Денежные средства и их эквиваленты на начало года		23 811	44 587
Влияние изменений валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты		46	(75)
Денежные средства и их эквиваленты на конец года	20	<u>9 724</u>	<u>23 811</u>

* Статья «Погашение кредитов и займов» за год, закончившийся 31 декабря 2023 года, не включает погашение проектного финансирования в размере 18 003 млн. руб. (за год, закончившийся 31 декабря 2022 года: 27 162 млн. руб.), учтенное путем взаимозачета денежных средств, полученных с эскроу-счетов. Зачет отражен в операционной деятельности в составе изменения активов по договорам.

1 Общие положения

Организационная структура и деятельность

«Эталон Групп ПиЭлСи» (до 27 июля 2017 года – «Эталон Групп Паблик Компани Лимитед» (Etalon Group Public Company Limited), и до 5 апреля 2017 года – «Эталон Групп Лимитед» (Etalon Group Limited)) (далее – «Компания») и ее дочерние организации (именуемые совместно – «Группа») включает в себя российские акционерные компании и общества с ограниченной ответственностью, как они определены гражданским кодексом Российской Федерации, а также зарубежные компании.

Компания образована 8 ноября 2007 года на острове Гернси.

5 апреля 2017 года Компания мигрировала из Гернси, Нормандские острова, и зарегистрировалась в Республике Кипр под наименованием «Эталон Групп Паблик Компани Лимитед».

27 июля 2017 года Очередное общее собрание акционеров решило изменить наименование компании на «Эталон Групп ПиЭлСи» вместо «Эталон Групп Паблик Компани Лимитед». 8 августа 2017 года Бюро регистрации и ликвидации компаний Республики Кипр утвердило изменение наименования Компании.

Юридический адрес Компании:

Республика Кипр,

1065, Никосия,

Арх. Макариу III Авеню, 2-4,

Капитал Центр, 9-й этаж.

15 декабря 2023 года годовым общим собранием акционеров было принято решение о смене места регистрации Компании с республики Кипр на специальный административный район (САР) на острове Октябрьский Калининградской области.

Основным направлением деятельности Группы является строительство жилой и коммерческой недвижимости в Санкт-Петербурге, Москве и Московской области, и других регионах Российской Федерации.

В апреле 2011 года Компания завершила первичное публичное размещение акций и разместила свои обыкновенные акции в форме глобальных депозитарных расписок ("GDR") на основном рынке Лондонской фондовой биржи. ГДР Компании торгуются на Московской фондовой бирже с 3 февраля 2020 года. С начала марта 2022 года в результате санкций, введенных в связи с украинским кризисом, LSE приостановила торги ГДР Группы и 7 февраля 2024 произошел делистинг с LSE.

В структуре акционеров Etalon Group PLC на 31 декабря 2023 года крупнейшим пакетом акций в 48.8% от выпущенных акций (на 31 декабря 2022 года – 48.8%) владеет ПАО АФК «Система» и ее дочерняя компания. В структуре акционеров ПАО АФК «Система» на 31 декабря 2023 года и 31 декабря 2022 года Владимир Петрович Евтушенков владеет пакетом в размере 49.2%. В 2022 году Владимир Петрович Евтушенков продал свою долю в капитале ПАО АФК «Система» в размере 10%, вследствие чего перестал быть владельцем большинства акций. 50.8% акций принадлежат значительному количеству акционеров.

Условия осуществления хозяйственной деятельности

Группа осуществляет свою деятельность исключительно в Российской Федерации. Соответственно, на бизнес Группы оказывают влияние экономика и финансовые рынки Российской Федерации, которым присущи особенности развивающегося рынка.

Рынки развивающихся стран, включая Россию, подвержены экономическим, политическим, социальным, юридическим и законодательным рискам, отличным от рисков более развитых рынков. Законы и нормативные акты, регулирующие ведение бизнеса в России, могут быстро изменяться, существует возможность их различной интерпретации. Будущее направление развития России в большой степени зависит от геополитических факторов и внутривнутриполитической ситуации в стране, налоговой и кредитно-денежной политики государства, принимаемых законов и нормативных актов. В связи с тем, что Россия добывает и экспортирует большие объемы нефти и газа, экономика России особенно чувствительна к изменениям мировых цен на нефть и газ.

Начиная с 2014 года, США, Великобритания, Евросоюз и другие страны ввели несколько пакетов санкций в отношении ряда российских чиновников, бизнесменов и организаций. 24 февраля 2022 года было объявлено о начале проведения специальной военной операции на территории Украины. В ответ на эти события, США, Великобритания, Евросоюз и другие страны существенно расширили санкции в отношении Российской Федерации, органов государственной власти, чиновников, бизнесменов, организаций. Это привело к ограничению доступа российских организаций к международным рынкам капитала, товаров и услуг, снижению котировок на финансовых рынках, падению ВВП и прочим негативным экономическим последствиям. 21 сентября 2022 года указом Президента РФ был объявлен частичный призыв граждан на военную службу по мобилизации. Существует риск дальнейшего расширения санкций.

Введение санкций повлекло за собой увеличение экономической неопределенности, в том числе большую волатильность на рынках капитала, падение курса российского рубля, сокращение объема иностранных и внутренних прямых инвестиций, а также существенное снижение доступности источников долгового финансирования. В частности, некоторые российские компании могут испытывать сложности при получении доступа к международному фондовому рынку и рынку заемного капитала, что может привести к усилению их зависимости от государственной поддержки.

Влияние этих и дальнейших событий на будущую деятельность и финансовое положение Группы на данном этапе трудно определить.

В течение 2023 года ЦБ несколько раз поднимал учетную ставку и на 31 декабря 2023 года она составила 16%.

При этом на первичном рынке жилья сохраняются программы льготной ипотеки, которые в текущих условиях могут привести к дальнейшему перетоку покупателей со вторичного на первичный рынок жилья, и однозначно оценить влияние роста ставки на продажи Группы не представляется возможным.

В течение 2023 года Правительство Российской Федерации скорректировало ряд параметров программ по льготной ипотеке, в частности был снижен максимальный размер кредита и повышен первоначальный взнос.

Представленная консолидированная финансовая отчетность отражает то, какое влияние оказывают условия ведения бизнеса в Российской Федерации на деятельность и финансовое положение Группы. Фактическое влияние будущих условий хозяйствования может отличаться от оценок их руководством.

2 Принципы подготовки отчетности

а) Основы подготовки

Данная консолидированная финансовая отчетность составлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО). Ранее консолидированная финансовая отчетность составлялась в соответствии с МСФО, утвержденными в Европейском Союзе, однако с 1 января 2023 года Группа перешла на МСФО, и это не повлияло на ее подготовку.

в) Принцип исторической стоимости и принцип непрерывности деятельности

Консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с принципами учета по исторической стоимости.

Руководство подготовило консолидированную финансовую отчетность на основе допущения о непрерывности деятельности. Оценивая возможность осуществлять деятельность непрерывно, Группа принимала во внимание основные риски и неопределенности, включая риски удорожания строительных материалов и расходов на оплату труда, резкое сокращение рыночной капитализации Компании и приостановление торгов ее ГДР (GDRs) на Лондонской бирже, доступные и неиспользованные источники кредитования по состоянию на дату анализа, а также прогнозируемое исполнение обязательств по финансируемым проектам и корпоративным займам, ожидаемую будущую непрерывность спроса, а также основные очередные платежи, связанные с приобретением земельных участков.

Повторяющийся чистый отток денежных средств по операционной деятельности является следствием специфики отражения операций по погашению проектного финансирования, покрытого остатками на счетах эскроу. Погашение проектного финансирования учитывается путем взаимозачета денежных средств, полученных с эскроу-счетов, а зачет отражается как отток денежных средств по операционной деятельности в составе изменений активов по договорам. Также чистый отток вызван опережающим ростом инвестиций в строительство, в том числе запуск новых проектов, выражающейся в оттоке денежных средств по строкам запасов, активов по договорам, кредиторской задолженности, по сравнению с поступлением денежных средств при раскрытии эскроу по завершении проектов.

При оценке принципа непрерывности деятельности Группа приняла во внимание основные риски и факторы неопределенности, включая инфляционные риски в отношении строительных материалов и затрат на оплату труда, имеющиеся неиспользованные кредитные линии на дату анализа и их прогнозируемое соответствие ковенантам по проектному финансированию и корпоративным заимствованиям и ожидаемую в будущем непрерывность спроса.

В контексте оценки последствий воздействия текущей операционной среды Группа рассматривала следующие факторы:

Непрерывность спроса

Спрос на недвижимость в существенной степени зависит от доступности ипотечных кредитов и ипотечных ставок.

С 20 июня 2022 года Правительство Российской Федерации утвердило специальные льготные ставки по ипотеке в размере 7% (8% с 1 января 2023 года). В то же время были продлены льготные ипотечные программы, включая семейную ипотеку на покупку жилья по ставке 6%.

В течение 2023 года Правительство Российской Федерации скорректировало ряд параметров данных программ по льготной ипотеке, в частности снизило максимальный размер кредита для всех регионов до 6 млн. руб. и также был повышен первоначальный взнос с 20% до 30%.

Доступность и стоимость финансирования

Займы балансовой стоимостью 61 163 млн. руб. или 53% от общих непогашенных займов по состоянию на 31 декабря 2023 года привязаны к ключевой ставке Центрального Банка Российской Федерации (займы с переменной процентной ставкой). Кредитные договоры Группы либо предусматривают ограничение максимальной процентной ставки, либо определяют пониженную процентную ставку для долговых обязательств, покрытых остатком на эскроу-счетах. Вышеперечисленное снижает негативный эффект возможного повышения ключевой ставки Центрального Банка на стоимость финансирования.

У Группы отсутствуют займы в иностранной валюте.

Группа обеспечила проектное финансирование всех текущих строительных проектов, что позволяет ей продолжать финансировать строительные проекты. Для новых проектов Группа планирует поддерживать сбалансированное соотношение текущих заемных денежных средств и полученных денежных средств на эскроу-счетах, чтобы сокращать расходы на обслуживание займов.

Группа обладает достаточным запасом ликвидности для погашения существующих кредитных обязательств и не ожидает нарушений финансовых ковенантов в 2024 году.

Группа обеспечила привлечение кредитной линии, которое позволит погасить краткосрочную кредиторскую задолженность, связанную с приобретением 88% уставного капитала ООО «Специализированный застройщик «ЗИЛ-ЮГ» (примечание 25). При этом Группе может потребоваться привлечение дополнительного корпоративного финансирования для поддержания деятельности Группы, которое может быть осуществлено, в том числе, за счет дополнительного выпуска биржевых облигаций. Группа не видит высоких рисков, в части невозможности выпуска облигаций.

Несмотря на то, что материнская компания Группы зарегистрирована в Республике Кипр, Группа осуществляет операционную деятельность в Российской Федерации и к ней не применяются ограничения на получение дохода в результате продажи недвижимости покупателям, утвержденные Правительством Российской Федерации в отношении иностранных строительных компаний, осуществляющих деятельность в России.

Наличие и стоимость строительных материалов

Группа преимущественно использует отечественные строительные материалы и оборудование, а также не ожидает, что в будущем возникнет их дефицит или разрывы цепочек поставок в результате действия иностранных санкций. Цены на основные строительные материалы не привязаны к иностранной валюте, и Группа не ожидает, что высокая волатильность валютных курсов приведет к существенному росту производственных расходов в 2024 году.

С учетом вышеизложенного, а также принимая во внимание историю прибыльности операций Группы и доступность финансовых ресурсов, Группа пришла к заключению об обоснованности применения допущения о непрерывности деятельности при составлении консолидированной финансовой отчетности.

с) Функциональная валюта и валюта представления отчетности

Национальной валютой Российской Федерации является российский рубль (Руб.), который также является функциональной валютой Компании и валютой представления консолидированной финансовой отчетности. Функциональной валютой большинства дочерних предприятий Группы, в том числе иностранных подразделений, является российский рубль. Зарубежная деятельность Группы осуществляется в дополнение к деятельности в Российской Федерации.

Вся финансовая информация, указанная в российских рублях, представлена с округлением до ближайшего миллиона.

d) Использование профессиональных суждений, расчетных оценок и допущений

При составлении консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО руководство использовало профессиональные суждения, допущения и расчетные оценки, имеющие отношение к вопросам отражения активов и обязательств, доходов и расходов, и раскрытия информации об условных активах и обязательствах. Фактические результаты могут отличаться от оценочных.

Наиболее важные суждения, сформированные руководством при применении учетной политики Группы, и основные источники неопределенности в отношении расчетных оценок аналогичны описанным в последней годовой финансовой отчетности.

Существенные допущения

Ниже перечислены существенные допущения (помимо допущений, предполагающих оценку, которые рассматриваются ниже), учтенные в течение года и оказавшие наибольшее влияние на суммы, указанные в консолидированной финансовой отчетности.

Классификация активов и обязательств по категориям краткосрочных и долгосрочных:

- Объекты незавершенного строительства и готовая продукция, авансы выданные, договорные активы и договорные обязательства в результате продажи недвижимости, являющиеся частью оборотного капитала, который используется Группой в обычных операционных циклах, а также затраты на заключение договоров, относятся к категории краткосрочных даже в том случае, если срок погашения наступает в периоде более двенадцати месяцев с отчетной даты;
- Финансовые активы и финансовые обязательства классифицируются как краткосрочные или долгосрочные в зависимости от договорных сроков погашения.

Источники неопределенности в оценках

Информация о неопределенности оценок и предположений, которые несут существенные риски значимых корректировок в следующем финансовом году, указана в следующих примечаниях:

- Примечание 6 – выручка: оценка стадии завершенности обязательств к исполнению, включая оценку общих затрат на их исполнение;
- Примечание 14 – нематериальные активы: ожидаемая структура потребления ожидаемых будущих экономических выгод от будущей экономии на подключениях к сетям;
- Примечание 17 – запасы – резервы под обесценение: ставка дисконтирования, срок оборачиваемости парковочных мест, признание обязательств по строительству объектов социальной инфраструктуры: бюджеты и сроки окончания строительства, обесценение.
- Примечание 15 – прочие долгосрочные вложения – оценка опциона на приобретение оставшейся доли в совместном предприятии, оценка финансовой гарантии, проверка балансовой стоимости вложения в совместное предприятие на предмет обесценения;
- Примечание 23 – кредиты и займы - оценка займа от совместного предприятия.

е) Изменения классификации, изменения в учетной политике, исправление ошибок

Группа последовательно применяет принципы учетной политики и новые стандарты, вступившие в силу, ко всем периодам, указанным в консолидированной финансовой отчетности.

Исправление классификации в консолидированном отчете о финансовом положении:

млн. руб.	31 декабря 2022		
	До корректировки представления	Корректировка представления	После корректировки представления
Краткосрочные обязательства			
Торговая и прочая кредиторская задолженность	36 946	(8 419)	28 527
Резервы	639	8 419	9 058
Итого краткосрочные обязательства	37 585	-	37 585

Для приведения в соответствие с требованиями отдельного представления резервов, указанному в МСФО 1 «Представление финансовой отчетности» Группа исправила представление в консолидированном отчете о финансовом положении обязательств по строительству социальных объектов инфраструктуры и перенесла их из краткосрочной торговой и прочей кредиторской задолженности в краткосрочные резервы.

f) Изменения учетных политик

Группа на постоянной основе применяет учетные политики ко всем периодам, указанным в консолидированной финансовой отчетности.

g) Стандарты и поправки, вступившие в силу в текущем отчетном периоде

Следующие изменения стандартов и интерпретаций применяются к годовым периодам после 1 января 2024 года.

- МСФО 17 (IFRS): "Договоры страхования", включая Дополнительные соглашения – договоры страхования, включая поправки от июня 2020 года и декабря 2021 года;
- Поправки к МСФО (IAS) 12 "Международная налоговая реформа – правила модели Pillar 2"
- Поправки к МСФО (IAS) 12 "Налоги на прибыль", отложенный налог, относящийся к активам и обязательствам, возникающим в результате одной операции;
- Поправки к МСФО (IAS) 1 "Представление финансовой отчетности" и "Заявление о практике применения МСФО (IFRS) 2", "Раскрытие учетной политики",
- Поправки к МСФО (IAS) 8 "Учетная политика", изменения в бухгалтерских оценках и ошибки, определение бухгалтерских оценок".

e) Новые и пересмотренные МСФО выпущенные, но не вступившие в силу в текущем отчетном периоде

- Поправки к МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 28 "Продажа или передача между инвестором и его ассоциированной организацией или в рамках совместного предприятия",
- Поправки к МСФО (IAS) 1 "Классификация обязательств в качестве краткосрочных или долгосрочных", "Долгосрочные обязательства с ковенантами",
- Поправки к МСФО (IAS) 7 и МСФО (IFRS) 7 "Соглашения о финансировании поставщика",
- Поправки к МСФО (IAS) 16 "Обязательства по аренде в операции продажи с обратной арендой".

Группа не ожидает, что применение упомянутых выше стандартов окажет существенное влияние на финансовую отчетность Группы в будущих периодах.

3 Существенная информация об учетной политике

a) Принципы консолидации

(i) Сделки по объединению бизнеса

Группа учитывает сделки по объединению бизнеса методом приобретения с момента передачи контроля Группе. Группа осуществляет контроль, если она подвержена риску изменения доходов от участия в объекте инвестиций (или имеет право на получение таких доходов), а также обладает возможностью влиять на указанный доход через осуществление своих полномочий в организации.

Приобретенные идентифицируемые активы, а также принятые обязательства и вознаграждение в результате приобретения оцениваются по их справедливой стоимости на дату приобретения.

Прибыль от выгодного приобретения учитывается в составе прибыли или убытка на дату приобретения. Затраты, связанные с приобретением, отражаются как расходы по мере их образования.

(ii) Дочерние предприятия

Дочерние предприятия – это организации, находящиеся под контролем Группы. Группа осуществляет контроль над другой организацией, если Группа получает или вправе получать различный доход от участия в деятельности другой организации и обладает возможностью влиять на указанный доход через осуществление своих полномочий в организации. Финансовая отчетность дочернего предприятия учитывается в консолидированной финансовой отчетности с даты возникновения контроля и по дату его прекращения. Значимые дочерние предприятия Группы указаны в примечании 30.

(iii) Исключение внутренних операций при консолидации

Сальдо расчетов и операции между компаниями в составе Группы, а также нерезализованная прибыль и расходы от внутренних операций между компаниями в составе Группы исключаются.

(iv) Ассоциированные организации и совместные предприятия

Организация считается ассоциированной, если Группа оказывает существенное влияние на его финансовую и операционную деятельность. Существенное влияние предполагает право участвовать в принятии решений, касающихся финансовой и операционной деятельности предприятия, но не предполагает контроля или совместного контроля над такой деятельностью.

Совместное предприятие – это совместная деятельность, участники которой, обладающие совместным контролем, обладают правами на чистые активы от совместной деятельности.

Совместный контроль — это установленное договором разделение контроля над предприятием, предусматривающее единогласное одобрение решений по значимой деятельности совместно контролирующими сторонами. Результаты деятельности, а также активы и обязательства ассоциированных организаций и совместных предприятий учитываются методом долевого участия, согласно которому вложения в ассоциированные организации и совместные предприятия первоначально признаются в консолидированном отчете о финансовом положении по стоимости приобретения и впоследствии корректируются с учетом доли Группы в прибылях и убытках и прочем совокупном доходе ассоциированных организаций и совместных предприятий.

Превышение стоимости приобретения вложения над долей Группы в справедливой стоимости идентифицируемых активов и обязательств на дату приобретения образует гудвилл, включаемый в балансовую стоимость таких вложений. Превышение доли Группы в справедливой стоимости идентифицируемых активов и обязательств над стоимостью приобретения вложения после повторной оценки немедленно отражается в прибылях или убытках.

Если доля Группы в убытках ассоциированной организации или совместного предприятия превышает долю Группы в этом предприятии, Группа прекращает признавать свою долю в дальнейших убытках. Дополнительные убытки признаются, только если у Группы по закону или в соответствии с нормами делового оборота есть обязательство возместить превышение доли в убытках или если Группа произвела платежи от имени ассоциированной организации или совместного предприятия.

Балансовая стоимость вложения, включая гудвилл, тестируется на обесценение согласно МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов» путем сопоставления возмещаемой стоимости (большей из ценности использования и справедливой стоимости за вычетом затрат на продажу) с балансовой стоимостью. Признанный убыток от обесценения уменьшает балансовую стоимость вложения. Восстановление убытка от обесценения признается в соответствии с МСФО (IAS) 36, если возмещаемая стоимость вложения впоследствии увеличивается.

Прибыль или убыток по сделкам с ассоциированными организациями и совместными предприятиями признаются в отчетности Группы только в пределах доли в ассоциированной организации или совместном предприятии, не принадлежащей Группе.

в) Финансовые инструменты

Финансовые активы и финансовые обязательства отражаются в консолидированном отчете о финансовом положении, когда Группа становится стороной по договору в отношении соответствующего финансового инструмента.

Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости

Эти активы впоследствии оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Амортизированная стоимость уменьшается на величину убытков от обесценения. Процентный доход, положительные и отрицательные курсовые разницы, и суммы обесценения признаются в составе прибыли или убытка. Любая прибыль или убыток от прекращения признания признается в составе прибыли или убытка за период.

Финансовые обязательства

Все финансовые обязательства впоследствии оцениваются по амортизированной стоимости с применением метода эффективной процентной ставки или по справедливой стоимости через прибыли или убытки (ОССЧПУ).

Финансовые обязательства, оцениваемые по амортизированной стоимости

Финансовые обязательства, которые (i) не являются условным возмещением приобретателя в рамках сделки по объединению бизнесов; (ii) не предназначены для торговли; (iii) не классифицированы как ОССЧПУ, впоследствии оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки.

У Группы имеются банковские кредиты с фиксированной ставкой, дающие банкам право изменения процентных ставок вследствие изменений ключевой ставки ЦБ РФ. Группа обладает правом на досрочное погашение по номинальной стоимости без существенных штрафов. Такие инструменты трактуются Группой по существу, как инструменты с плавающей процентной ставкой.

Финансовые обязательства категории ОССЧПУ

Финансовые обязательства классифицируются как ОССЧПУ, если финансовое обязательство

- (i) является условным возмещением приобретателя в рамках сделки по объединению бизнесов,
- (ii) предназначено для торговли или (iii) классифицируется как ОССЧПУ.

Финансовое обязательство, не являющееся финансовым обязательством, предназначенным для торговли, или условным возмещением приобретателя в рамках сделки по объединению бизнесов, классифицируется как финансовое обязательство категории ОССЧПУ в момент принятия к учету если применение такой классификации устраняет или значительно сокращает несоответствие в оценке или учете, которое могло бы возникнуть в противном случае.

Финансовые обязательства категории ОССЧПУ отражаются по справедливой стоимости, и прибыли и убытки от изменения справедливой стоимости признаются в составе прибылей или убытков. Чистые прибыли и убытки, признаваемые в составе прибыли и убытка, включают проценты, уплаченные по финансовым обязательствам, и отражаются по строке «Финансовые доходы / расходы» в составе прибыли или убытка.

(vi) Обесценение

Финансовые инструменты и договорные активы

Группа признает оценочные резервы под убытки в отношении ожидаемых кредитных убытков (ОКУ) по:

- финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости;
- инвестициям в долговые инструменты, оцениваемым по справедливой стоимости через прочий совокупный доход; и
- договорным активам.

Группа использует упрощенный подход для оценки резерва под ожидаемые кредитные убытки в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок действия торговой дебиторской задолженности и контрактных активов, которые являются результатом сделок, попадающих под действие МСФО (IFRS) 15, независимо от того, содержат ли они значительный финансовый компонент или нет.

ОКУ за весь срок – это ОКУ, которые возникают в результате всех возможных событий дефолта на протяжении ожидаемого срока действия финансового инструмента. Максимальный период рассматривается, когда ОКУ оцениваются за максимальный предусмотренный договором период, на протяжении которого Группа подвержена кредитному риску.

Для целей оценки резерва под убытки от обесценения торговой дебиторской задолженности и активов по договорам Группа распределяет активы на следующие две категории, на основании общего признака кредитного риска, которые определяются наличием обеспечения:

- Торговая дебиторская задолженность и активы по договорам, возникающие при продаже недвижимости;
- Торговая дебиторская задолженность и активы по договорам, возникающие в результате оказания строительных услуг и других сделок.

Группа не передает право собственности на проданную недвижимость покупателям до полного погашения задолженности. В случае невыполнения покупателем обязательств, определенных договором купли-продажи, в установленные сроки Группа инициирует расторжение договора купли-продажи, имущество возвращается Группе и, в дополнение к этому, Группа удерживает штраф из суммы вознаграждения, которую она возвращает покупателю. Впоследствии имущество продается другим покупателям, а денежные потоки от продажи обеспечения включаются в денежные потоки, которые Группа ожидает получить по первоначальному договору. Группа оценивает и признает ожидаемые кредитные убытки по торговой дебиторской задолженности на основании собственной статистики о расторжениях договоров и понесенных кредитных убытках.

Для второй категории дебиторской задолженности и активов по договорам группа рассчитывает ожидаемые кредитные убытки на основе индивидуальных рейтингов кредитного риска каждого должника и оставшихся сроков до погашения. Группа определяет входные данные для расчета ожидаемого кредитного убытка, такие как вероятность дефолта и потери в случае дефолта с использованием как внутренних, так и внешних статистических данных. Ожидаемые кредитные убытки представляют собой расчетную оценку, взвешенную с учетом вероятности, кредитных убытков.

Финансовый актив относится Группой к финансовым активам, по которым наступило событие дефолта в случае, когда платеж по финансовому активу просрочен более, чем на 90 дней либо маловероятно, что кредитные обязательства заемщика перед Группой будут погашены в полном объеме без применения Группой таких действий, как реализация обеспечения (при его наличии).

Представление оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки в отчете о финансовом положении

Резерв под убыток по финансовым и договорным активам, оцениваемым по амортизированной стоимости, вычитаются из валовой балансовой стоимости данных активов.

Списание

Группа списывает балансовую стоимость финансового актива, если она более не имеет разумных оснований вернуть финансовый актив полностью или частично. Группа отдельно оценивает сроки и сумму списания по наличию или отсутствию разумной возможности вернуть финансовый актив. Группа не ожидает, что списанная сумма будет восстановлена в ее существенной части. Тем не менее, для списанного актива все еще могут применяться меры по взысканию в контексте исполнения предусмотренных процедур Группы о взыскании задолженности.

с) Выплаченные авансы и договорные обязательства

Исходя из характера деятельности Группы, она получает существенные авансы от покупателей (обозначенные как договорные обязательства) и выплачивает существенные авансы подрядчикам и прочим поставщикам. Выплаченные авансы учитываются на не дисконтированной основе. Группа корректирует договорные обязательства с учетом значительного компонента финансирования, если согласованные сторонами сроки платежа позволяют ей получать значительную выгоду от финансирования.

д) Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства и их эквиваленты включают наличные денежные средства, денежные средства в банках и депозиты, размещенные на срок до трех месяцев. Денежные средства и их эквиваленты учитываются по амортизированной стоимости. Остаток на эскроу-счетах, который представляет собой денежные средства, полученные уполномоченными банками от владельцев эскроу-счетов, являющихся участниками договоров долевого строительства, не учитываются в составе денежных средств и их эквивалентов. Денежные средства, превышающие величину финансирования, привлеченного от банков, зачисляются на банковские счета Группы после завершения строительства соответствующего объекта недвижимости, после чего начинают учитываться в составе денежных средств и их эквивалентов.

е) Основные средства

Основные средства учитываются по себестоимости за вычетом накопленной амортизации и убытка от обесценения.

В фактическую стоимость включаются все затраты, непосредственно связанные с приобретением или сооружением соответствующего актива.

Прибыль или убыток от выбытия объекта основных средств определяются как разница между поступлениями от выбытия и балансовой стоимостью объекта основных средств и признаются в нетто-величине по строке «прочие доходы» в составе прибылей и убытков.

(i) Амортизация

Амортизация начисляется в составе прибыли или убытка линейным методом на протяжении ожидаемого срока полезного использования каждой части объектов основных средств. Арендованные активы амортизируются на протяжении наименьшего из двух сроков: срока аренды и срока полезного использования активов. Земельные участки, находящиеся в собственности Группы, не амортизируются.

f) Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость оценивается по себестоимости за вычетом накопленной амортизации и убытков от обесценения.

Прибыль или убыток от реализации инвестиционной недвижимости учитываются в составе прибыли или убытка.

g) Запасы

В состав запасов входят объекты недвижимости в стадии строительства, возводимые Группой в качестве застройщика (включая жилые помещения, отдельно стоящие и встроенные коммерческие помещения), готовая продукция, строительные и прочие материалы.

Группа учитывает встроенные объекты коммерческой недвижимости в составе запасов, так как не намеревается сдавать их в аренду и использовать как инвестиционную недвижимость с целью получения дохода от аренды и роста рыночной стоимости. Объекты недвижимости, включенные в состав запасов, могут временно сдаваться в аренду, на время поиска Группой покупателя. Запасы отражаются по наименьшей из двух величин: себестоимости или чистой цене продажи. Чистая цена продажи является текущей ценой продажи в ходе обычной деятельности, уменьшенной на расчетные затраты на завершение строительства и расходы на продажу.

Себестоимость объектов недвижимости в стадии строительства определяется на основе специфической идентификации фактических затрат на сооружение каждого объекта. Себестоимость отдельных жилых помещений и встроенных коммерческих помещений определяется путем распределения общих затрат на строительство объекта пропорционально площадям этих помещений.

Активы, выручка от реализации которых рассчитывается с течением времени, а также объекты незавершенного строительства классифицируются как активы, готовые к продаже в их текущем состоянии, и не являются квалифицированными активами для капитализации расходов на финансирование.

Стоимость недвижимости включает стоимость строительных работ и прочие затраты, непосредственно отнесенные к конкретному проекту застройки.

Стоимость запасов, кроме объектов недвижимости в стадии строительства для продажи, рассчитывается по средневзвешенной стоимости и включает расходы на приобретение запасов материалов, производство и обработку, а также прочие расходы на доставку и доведения до текущего состояния. Стоимость активов, изготовленных хозяйственным способом, включает

соответствующую часть накладных расходов, рассчитанную исходя из стандартной загрузки производственных мощностей.

Переход актива из категории незавершенного объекта недвижимости в категорию готовой продукции осуществляется, когда соответствующее здание готово для заселения и принято государственной комиссией, образованной местными властями для приемки готовых зданий.

Запасы Группы не ограничиваются 12 месяцами, а данный срок может быть более длительным, поскольку цикл застройки может превышать 12 месяцев. Запасы классифицируются как оборотные активы даже в том случае, если Группа не планирует их реализацию в течение двенадцати месяцев после отчетной даты.

h) Выручка

(i) Выручка от продажи недвижимости (включая квартиры, коммерческие помещения и места в паркингах)

Величина выручки определяется на основании суммы возмещения, установленной в договоре с покупателем, скорректированной с учетом влияния временной стоимости денег (значительного компонента финансирования), если сроки выплат, согласованные сторонами договора, предоставляют покупателю или Группе значительные выгоды от финансирования (значительный компонент финансирования).

Группа признает выручку, если (или после того как) она передает заказчику контроль над активом. Под «контролем над активом» понимается возможность пользоваться и получать всю оставшуюся выгоду от актива. Условия перехода контроля могут изменяться в зависимости от отдельных условий договоров купли-продажи.

Для договоров купли-продажи завершенных объектов Группа по общему правилу считает датой перехода контроля дату, в которую покупатель подписывает акт передачи-приемки объекта.

Применительно к обязательствам с условием их исполнения с течением времени (обещание передать квартиру, указанную в договоре с покупателем, в строящемся многоквартирном доме по договорам долевого участия в строительстве), Группа признает выручку с течением времени по оценке исполнения обязательств ресурсным методом. Группа начинает признавать выручку после государственной регистрации соответствующих договоров долевого участия в строительстве.

Группа применяет ресурсный метод, поскольку считает, что между затратами Группы и передачей заказчику контроля на товары или услуги существует прямая связь. Группа не располагает возможностью без чрезмерных затрат применять метод оценки по производимой продукции для расчета стоимости передаваемых товаров и услуг для заказчика. Группа исключает из ресурсного метода эффект затрат, которые не участвуют в исполнении обязательств Группы.

Согласно ресурсному методу, выручка признается с учетом понесенных расходов и общих прогнозируемых затрат на исполнение обязательства, т.е. пропорционально расходам на строительство многоквартирного дома к общим затратам на строительство дома в соответствии с бизнес-планом.

Предполагается, что степень выполнения обязанностей к исполнению является одинаковой для всех квартир в здании, независимо от этажа, а выручка признается в отношении квартир, по которым заключены договоры долевого участия в строительстве. Расходы, которые учитываются для оценки текущего этапа исполнения обязательства, включают расходы на проектирование и строительство многоквартирного дома, но не включают стоимость приобретения земельных участков. Расходы на

покупку земельного участка учитываются в стоимости продаж последовательно при передаче заказчиком квартир, расположенных на данном земельном участке.

При корректировке обещанной суммы вознаграждения (денежного или не денежного) на значительный компонент финансирования, Группа применяет ставки дисконтирования, которые применялись бы в отдельной операции финансирования между организацией и ее клиентом в момент заключения договора, и которая обычно представляет собой среднюю ипотечную ставку по договорным активам и ставку заимствования по договорным обязательствам Группы.

Как правило, Группа финансирует строительство жилых домов за счет привлечения проектного финансирования, обеспеченного денежными средствами на счетах эскроу. В этом случае цена сделки корректируется на разницу между процентными расходами по займам, рассчитанным по базовой (рыночной) и льготной процентным ставкам. Процентная ставка финансирования проекта зависит от соотношения денежных средств на счетах эскроу к величине займа по проекту и варьируется от базовой процентной ставки (при отсутствии средств на эскроу-счетах) до льготной процентной ставки (если остаток на эскроу-счетах превышает или равен сумме займа по проекту). Процентные ставки рассчитываются по специальной формуле, если остаток на эскроу-счетах меньше суммы полученного кредита по проекту. Диапазон процентных ставок в портфеле финансирования Группы указан в примечании 23 в виде номинальных процентных ставок по каждому кредиту, где минимальная процентная ставка – это льготная ставка, а наиболее высокая процентная ставка – это базовая ставка.

Затраты на заключение договора

Группа признает в качестве актива затраты на заключение договора с покупателем. Эти расходы обычно включают комиссионные за продажу и страховые платежи по договорам долевого участия. Такие активы амортизируются на основе степени выполнения обязанностей к исполнению соответствующих обязательств к исполнению и включаются в коммерческие расходы.

(ii) Выручка по договорам на строительство

Для целей учета Группа выделяет два типа договоров на строительство:

- 1) Договоры на выполнение строительных работ;
- 2) Договоры на строительство актива.

Для первого типа договоров выручка по выполненным строительным работам признается в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, по мере того как Группа выполняет обязанность к исполнению путем передачи обещанной услуги покупателю. Такие договоры обычно являются краткосрочными, поэтому выручка признается, когда заказчик подписывает акт сдачи-приемки строительных работ.

Для второго типа договоров выручка признается в течение времени, оценивая степень выполнения обязанности к исполнению на отчетную дату, определенную как пропорция затрат, понесенных по договору на отчетную дату, по отношению к общим ожидаемым затратам на выполнение договора с использованием метода ресурсов. Затраты на выполнение договора признаются в себестоимости того периода, в котором они были понесены, за исключением случаев, когда затраты создают актив, который будет использоваться в целях выполнения обязанностей к исполнению в будущем.

Группа включает в цену сделки некоторую часть или всю сумму переменного возмещения только в той степени, в которой в высшей степени вероятно, что при последующем разрешении неопределенности, присущей переменному возмещению, не произойдет значительного уменьшения суммы признанной накопительным итогом выручки.

Группа учитывает модификацию договора (изменение предмета или цены договора (либо и того, и другого)), когда стороны по договору утвердили модификацию.

Когда результат выполнения обязанности к исполнению не может быть обоснованно оценен, выручка по договору признается только в объеме понесенных затрат по договору, которые будут возмещены.

Если существует высокая вероятность того, что сумма затрат по договору превысит общую величину соответствующей выручки по договору, Группа признает ожидаемый убыток по обременительному договору сразу же в составе расходов.

(iii) Выручка от продажи строительных материалов

Выручка от продажи строительных материалов отражается в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, когда контроль над активом передан покупателю.

i) Аренда

Группа признает новые активы в форме права пользования и обязательства по аренде в основном по договорам аренды земельных участков для строительства.

Группа не представляет активы в форме права пользования для земельных участков отдельно в отчете о финансовом положении, но включает такие активы в состав запасов в стадии строительства. Амортизируемая часть актива в форме права пользования, возникающая в результате аренды земельных участков, признается в составе себестоимости реализации на той же основе, что и стоимость приобретения земельных участков.

Группа представляет обязательства по аренде в статье «Торговая и прочая кредиторская задолженность» (Примечание 27) в отчете о финансовом положении.

В соответствии с МСФО (IFRS) 16 переменные платежи, которые не зависят от индекса или ставки, т.е. не отражают изменений в рыночных арендных ставках, не следует включать в расчет обязательства по аренде. В отношении аренды муниципальных (или федеральных) земельных участков, где арендные платежи основываются на кадастровой стоимости земельного участка и не изменяются до следующего потенциального пересмотра этой стоимости или платежей (или того и другого) органами власти, Группа определила, что такие арендные платежи не являются ни переменными, которые зависят от какого-либо индекса или ставки или отражают изменения в рыночных арендных ставках, ни по существу фиксированными, и, следовательно, эти платежи не включаются в оценку обязательства по аренде.

j) Налог на прибыль

Расход по налогу на прибыль включает в себя налог на прибыль текущего периода и отложенный налог. Текущий и отложенный налоги на прибыль отражаются в составе прибыли или убытка за исключением той части, которая относится к сделке по объединению бизнеса или к операциям, признаваемым непосредственно в составе собственного капитала или в составе прочего совокупного дохода.

Текущий налог к уплате или возмещению рассчитывается исходя из предполагаемого налогооблагаемого дохода или убытка за период с использованием налоговых ставок, действующих или по существу введенных в действие на отчетную дату.

В соответствии с требованиями налогового законодательства Российской Федерации компания в составе Группы не может зачитывать свои налоговые убытки и активы по текущему налогу на прибыль в счет налогооблагаемой прибыли и обязательств по текущему налогу на прибыль других компаний Группы. Кроме того, налоговая база определяется по каждому основному виду деятельности Группы в отдельности, и таким образом налоговые убытки и налогооблагаемая прибыль по разным видам деятельности взаимозачету не подлежат.

Отложенный налоговый актив в отношении неиспользованных налоговых убытков, налоговых кредитов и принимаемых к вычету временных разниц отражается в той мере, в какой существует высокая вероятность того, что в будущем будет получена налогооблагаемая прибыль, против которой они могут быть реализованы. Величина отложенных налоговых активов пересматривается на каждую отчетную дату и уменьшается в той части, в которой реализация соответствующий налоговой выгоды более не является вероятной.

4 Расчет справедливой стоимости

Некоторые учетные политики Группы, а также раскрытая информация требуют рассчитывать справедливую стоимость финансовых и нефинансовых активов и обязательств. Справедливая стоимость рассчитывается и для целей раскрытия информации основана на нижеперечисленных методах. В соответствующих случаях Группа раскрывает дополнительную информацию о предположениях относительно суммы справедливой стоимости в примечаниях к соответствующему активу или обязательству.

а) Непроизводные финансовые активы

Справедливая стоимость торговой и прочей дебиторской задолженности, а также прочие финансовые активы, оцененные по амортизированной стоимости, оценивается по текущей стоимости будущих денежных потоков, дисконтированных по рыночной процентной ставке на отчетную дату. Справедливая стоимость определяется для целей раскрытия информации.

б) Непроизводные финансовые обязательства

Справедливая стоимость, о которой группа сообщает для целей правила о раскрытии информации, рассчитывается на основе текущей стоимости будущих денежных потоков в счет основной суммы и процентов, дисконтированных по рыночной процентной ставке на отчетную дату. Для финансовой аренды рыночная ставка процента определяется по сопоставимым договорам аренды.

5 Операционные сегменты

В Группе представлены пять отчетных сегментов, как указано ниже, которые являются ее операционными сегментами. Операционные сегменты предлагают различные товары и услуги, а также управляются отдельно, поскольку имеют различный характер процессов производства и методы распространения продукции и услуг. Операции по каждому отчетному сегменту Группы могут быть описаны следующим образом:

- *Жилая недвижимость.* Включает строительство жилой недвижимости, в том числе квартиры, встроенные помещения и парковочные места, в разрезе регионов присутствия Группы:
 - Регион Санкт-Петербург
 - Регион Москва
 - Прочие регионы
- *Подрядное строительство.* Включает услуги строительства для третьих лиц или для внутренних целей.

- *Прочие операции.* Включает продажу строительных материалов, строительство и продажу отдельно стоящих коммерческих помещений, продажу земельных участков, а также различные услуги, связанные с продажей и обслуживанием объектов недвижимости. Указанные направления не отвечают количественным порогам отнесения к отдельным отчетным сегментам за год, закончившийся 31 декабря 2023 и 2022 гг.

Руководство оценивает результаты отчетных сегментов по валовой прибыли – как показателю, на основании которого принимаются операционные решения и оценивается эффективность деятельности.

Результаты отчетного сегмента «Жилая недвижимость» дополнительно оцениваются по валовой прибыли, скорректированной с учетом распределения цены сделки по покупке АО «Эталон-Финанс» (до 4 апреля 2022 года – АО «Лидер Инвест»).

Общехозяйственные и административные расходы, коммерческие расходы, финансовый доход и финансовые расходы в равной степени учитываются по всем отчетным сегментам, а Группа не проводит их анализ в зависимости от сегмента и таким образом не учитывает их отдельно по каждому сегменту. Переход от схемы клиентского финансирования к банковскому проектному финансированию с покрытием через эскроу-счета привел к возникновению существенных активов и обязательств, которые относятся только к отчетному сегменту «Жилая недвижимость» и не относятся к прочим сегментам. В текущих обстоятельствах Совет директоров акцентирует внимание на оценке прибыли или убытка по каждому отчетному сегменту. Информация об активах и обязательствах отчетных сегментов не раскрывается, так как не анализируется руководством.

а) Информация об отчетных сегментах

млн. руб.	Жилая недвижимость		Подрядное строительство		Прочее		Итого	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Выручка от внешних покупателей	77 990	69 108	789	2 138	10 012	9 310	88 791	80 556
<i>Включая:</i>								
Регион Санкт-Петербург	26 157	30 552						
Регион Москва	40 189	35 088						
Прочие регионы	11 644	3 468						
Межсегментная выручка	-	-	30 284	26 493	1 635	614	31 919	27 107
Итого сегментная выручка	77 990	69 108	31 073	28 631	11 647	9 924	120 710	107 663
Валовая прибыль, скорректированная на РРА (распределение цены сделки) по приобретению "Эталон-Финанс"	30 035	27 612	(71)	(43)	1 297	2 945	31 261	30 514
<i>Включая:</i>								
Регион Санкт-Петербург	11 894	12 761						
Регион Москва	13 790	13 377						
Прочие регионы	4 351	1 474						
Валовая прибыль, скорректированная на РРА, %	39%	40%						
<i>Включая:</i>								
Регион Санкт-Петербург	45%	42%						
Регион Москва	34%	38%						
Прочие регионы	37%	43%						

в) Сверка, увязывающая показатели отчетных сегментов по выручке и валовой прибыли

млн. руб.	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Выручка		
Общая выручка отчетных сегментов	120 710	107 663
Исключение выручки от продаж между сегментами	<u>(31 919)</u>	<u>(27 107)</u>
Консолидированная выручка	<u>88 791</u>	<u>80 556</u>
Сверка валовой прибыли, скорректированной на распределение цены сделки по приобретению "Эталон-Финанс" (РРА) с прибылью до налогообложения		
Итого прибыль отчетных сегментов, скорректированная на РРА	31 261	30 514
РРА в составе себестоимости	<u>(1 290)</u>	<u>(2 311)</u>
Консолидированная валовая прибыль	<u>29 971</u>	<u>28 203</u>
Нераспределенные суммы		
Общехозяйственные и административные расходы	(7 475)	(7 259)
Коммерческие расходы	(5 158)	(5 001)
Убыток от обесценения торговой и прочей дебиторской задолженности	(829)	(912)
Прочие доходы	496	331
Прочие расходы	(5 064)	(2 345)
Прибыль от выгодной покупки	-	12 038
Финансовые доходы и доходы в виде процентов	2 815	3 989
Финансовые расходы	(15 776)	(13 120)
Доля в убытке от объекта инвестиций, учтенного методом долевого участия	<u>66</u>	<u>(37)</u>
Консолидированная прибыль до налогообложения	<u>(954)</u>	<u>15 887</u>

6 Выручка

млн. руб.	2023	2022
Выручка от реализации квартир, признаваемая в момент времени	16 820	12 131
Выручка от реализации квартир, признаваемая в течение времени	51 365	49 448
Выручка от продажи встроенных коммерческих помещений, признаваемая в момент времени	1 299	1 580
Выручка от продажи встроенных коммерческих помещений, признаваемая в течение времени	3 857	2 265
Выручка от продажи мест в паркингах, признаваемая в момент времени	3 261	2 231
Выручка от продажи мест в паркингах, признаваемая в течение времени	1 388	1 453
<i>Итого выручка в сегменте "Жилая недвижимость"</i> <i>(примечание 5 (а))</i>	<u>77 990</u>	<u>69 108</u>
Выручка по долгосрочным договорам на строительство, признаваемая в течение времени	430	1 194
Выручка по краткосрочным договорам на строительство, признаваемая в момент времени	359	944
<i>Итого выручка в сегменте "Подрядное строительство" (примечание 5 (а))</i>	<u>789</u>	<u>2 138</u>
Выручка от реализации строительных материалов, признаваемая в момент времени	4 429	2 867
Выручка от реализации отдельно стоящих коммерческих помещений, признаваемая в течение времени	-	914
Выручка от реализации отдельно стоящих коммерческих помещений, признанная в момент времени	-	107
Прочая выручка, признаваемая в течение времени	4 890	4 812
<i>Итого прочая выручка (примечание 5 (а))</i>	<u>9 319</u>	<u>8 700</u>
Итого выручка по договорам с покупателями	<u>88 098</u>	<u>79 946</u>
Выручка от аренды (примечание 5 (а))	693	610
Итого выручка	<u>88 791</u>	<u>80 556</u>

Прочая выручка главным образом представлена выручкой компаний, занятых обслуживанием существующих объектов недвижимости.

Остатки по договорам

В следующей таблице указана информация о дебиторской задолженности, активах и обязательствах по договорам с покупателями.

млн. руб.	2023	2022
Торговая дебиторская задолженность	7 279	8 174
Активы по договорам	31 252	28 733
Обязательства по договорам	(8 597)	(12 045)

Активы по договорам в основном относятся к правам Группы на вознаграждение за выполненные работы, но не выставленные счета, на отчетную дату по договорам с покупателями недвижимости, расчёты по которым осуществляются с использованием счетов эскроу.

Группа получает право на получение денежных средств, размещенных покупателями на счетах эскроу, в момент завершения строительства объектов недвижимости. В этот момент активы по договорам переходят в состав торговой дебиторской задолженности, когда право на оплату становится безусловным.

Обязательства по договорам включают полученные авансы от покупателей.

Объяснение значительных изменений остатков актива по договорам и обязательства по договорам в течение отчетного периода представлены в таблице ниже.

млн. руб.	2023		2022	
	Договорные активы	Договорные обязательства	Договорные активы	Договорные обязательства
	а	а	а	а
Остаток на 1 января	28 733	(12 045)	25 332	(14 157)
Выручка, признанная в отчетном периоде, которая была включена в сальдо обязательств по договорам на начало периода	-	14 307	-	10 451
Увеличение за счет денежных средств полученных, за исключением сумм, признанных в составе выручки в течение периода	-	(10 817)	-	(6 799)
Приобретение в результате объединения бизнеса	-	-	6 534	(1 465)
Перенос из активов по договорам на начало периода в дебиторскую задолженность	(25 068)	-	(22 422)	-
Увеличение в результате заключения новых договоров и изменения оценки степени выполнения обязанностей к исполнению	27 502	-	18 937	-
Значительный компонент финансирования по МСФО 15	85	(42)	352	(75)
Остаток на 31 декабря	31 252	(8 597)	28 733	(12 045)
Изменение за период	2 519	3 448	3 401	2 112

В следующей таблице показана ожидаемая выручка, которая должна быть признана в будущем, и которая относится к невыполненным (или не полностью выполненным) обязанностям к исполнению на отчетную дату.

**По состоянию на 31
декабря 2023**
млн. руб.

	<u>2024</u>	<u>2025</u>	<u>2026</u>	<u>2027</u>	<u>Итого</u>
Жилая недвижимость	49 371	17 007	3 920	10	70 308
Подрядное строительство	1 317	-	-	-	1 317
Итого	50 688	17 007	3 920	10	71 625

**По состоянию на 31
декабря 2022**
млн. руб.

	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>	<u>2026</u>	<u>Итого</u>
Жилая недвижимость	43 701	15 337	1 043	163	60 244
Подрядное строительство	1	-	-	-	1
Итого	43 702	15 337	1 043	163	60 245

По состоянию на 31 декабря 2023 года капитализированные затраты на заключение договоров с покупателями в размере 524 млн. руб. будут признаны в составе коммерческих расходов по прошествии более 12 месяцев с отчетной даты (31 декабря 2022 года: 604 млн. руб.), а договорные активы по строительным проектам, которые будут завершены более чем через 12 месяцев после отчетной даты 3 059 млн. руб. (31 декабря 2022 года: 8 594 млн. руб.)

Группа применяет упрощенный подход, предусмотренный п. 121 МСФО (IFRS) 15, и не раскрывает информацию об оставшихся обязательствах по договорам с первоначальным ожидаемым сроком погашения менее года.

7 Себестоимость

млн. руб.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Расходы на проектирование, строительство и инженерную инфраструктуру	36 621	32 329
Стоимость земельных участков	7 014	6 825
Расходы на строительство объектов социальной инфраструктуры	2 258	2 470
Прочие расходы	3 351	1 888
<i>Итого себестоимость продаж в сегменте "Жилая недвижимость"</i>	<u>49 244</u>	<u>43 512</u>
Себестоимость продаж в сегменте "Подрядное строительство"	860	2 181
Себестоимость продаж в сегменте "Прочие операции"	8 716	6 660
Итого себестоимость продаж	58 820	52 353

Расходы на проектирование, строительство и инженерную инфраструктуру, включают, в том числе, расходы на сырье и материалы, используемые в строительстве, расходы на оплату труда и расходы на амортизацию строительной техники и оборудования.

8 Общехозяйственные и административные расходы

млн. руб.	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Заработная плата и взносы во внебюджетные фонды	4 516	4 779
Услуги	1 135	686
Амортизация	486	384
Аудиторские и консультационные услуги	319	276
Банковские услуги и комиссии	88	102
Материалы	165	119
Ремонтно-эксплуатационные расходы	151	102
Прочие налоги	123	73
Прочие расходы	492	738
Итого	<u>7 475</u>	<u>7 259</u>

Анализ общей суммы вознаграждения, выплаченного или подлежащего выплате аудитору, назначенному осуществлять функцию аудитора консолидированной финансовой отчетности Группы, за 2023 и 2022 годы, представлен следующим образом:

млн. руб.	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности	22	21
Прочие аудиторские услуги	8	7
	<u>30</u>	<u>28</u>

9 Прочие доходы и расходы

млн. руб.	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<i>Прочие доходы</i>		
Восстановление резерва под убытки от обесценения запасов	34	-
Прибыль от выбытия основных средств	214	-
Штрафы и пени полученные	190	145
Прочие доходы	44	-
Прибыль от выбытия дочерних организаций	14	-
Прибыль от выбытия ассоциированных организаций	-	135
Прибыль от выбытия объектов незавершенного строительства	-	51
Прибыль от выбытия инвестиционной недвижимости	-	-
Прочие доходы	<u>496</u>	<u>331</u>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<i>Прочие расходы</i>		
Стоимость объектов социальной инфраструктуры реализованных проектов	(2 535)	(209)
Прочие расходы	(1 011)	(373)
Штрафы и неустойки	(890)	(245)
Прочие налоги	(469)	(277)
Убыток от выбытия объектов незавершенного строительства	(84)	-
Расходы на благотворительность	(75)	(152)
Убыток от обесценения запасов	-	(994)
Убыток от выбытия основных средств	-	(93)
Убыток от выбытия дочерних организаций	-	(2)
Прочие расходы	<u>(5 064)</u>	<u>(2 345)</u>
Прочие расходы, нетто	<u>(4 568)</u>	<u>(2 014)</u>

10 Затраты на персонал

млн. руб.	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Заработная плата	12 233	9 427
Страховые взносы с оплаты труда	<u>2 830</u>	<u>2 175</u>
	<u>15 063</u>	<u>11 602</u>

Вознаграждение работников за услуги, оказанные в отчетном году, признается на не дисконтированной основе и учитывается в статье расходов в консолидированном отчете о прибыли или убытках и прочем совокупном доходе. Обязательство признается в сумме, запланированной к выплате в рамках краткосрочного плана материального стимулирования или других планов участия в прибыли, если Группа имеет существующую правовую или возникшую в результате прошлых событий обязанность по выплате этой суммы по результатам предоставленных работниками услуг, и обязательство может быть надежно оценено.

Группа оплачивает фиксированные взносы в Государственный пенсионный фонд России и не несет юридических или конструктивных обязательств по выплате дополнительных сумм.

За финансовый год, закончившийся 31 декабря 2023 года, расходы на оплату труда и взносы во внебюджетные фонды, учтенные в себестоимости, составили 9 495 млн. руб. (за финансовый год, закончившийся 31 декабря 2022 года: 6 009 млн. руб.). Оставшаяся часть расходов на персонал учтена в составе общехозяйственных и административных расходов, а также в составе коммерческих расходов на общую сумму 5 568 млн. руб. (за финансовый год, закончившийся 31 декабря 2022 года: 5 593 млн. руб.).

Среднесписочная численность работников Группы за финансовый год, закончившийся 31 декабря 2023 года, составила 6 300 работников (за финансовый год, закончившийся 31 декабря 2022 года: 5 486 работников).

11 Финансовые доходы и расходы

млн. руб.	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Признанные в составе прибыли и убытка		
Финансовые доходы		
Процентные доходы по методу эффективной процентной ставки:		
-Банковские депозиты – по амортизированной стоимости	1 932	2 426
-Денежные средства и их эквиваленты (кроме банковских депозитов)	34	827
-Процентный доход (значительный компонент финансирования по МСФО (IFRS) 15)	85	352
-Амортизация дисконта по дебиторской задолженности	<u>166</u>	<u>309</u>
Итого процентный доход от финансовых активов, оцененных по амортизированной стоимости	<u>2 217</u>	<u>3 914</u>
Восстановление обесценения инвестиций и авансов выданных	-	14
Доходы от списания кредиторской задолженности	255	61
Доход от курсовых разниц, нетто	<u>343</u>	<u>-</u>
Финансовые доходы - прочие доходы	<u>598</u>	<u>75</u>
Финансовые расходы		
Финансовые обязательства, оцениваемые по амортизированной стоимости:		
- Процентные расходы – по кредитам и займам, в том числе:	(11 792)	(8 997)
Стоимость корпоративного долга	(4 479)	(4 474)
Стоимость задолженности по проектному финансированию – по льготной ставке	(3 344)	(803)
Стоимость задолженности по проектному финансированию – корректировка до базовой ставки	(3 969)	(3 720)
- Амортизация дисконта по прочей кредиторской задолженности	(2 551)	(3 133)
- Процентные расходы по аренде	(921)	(732)
- Процентный расход (значительный компонент финансирования по МСФО (IFRS) 15)	(42)	(75)
Чистый убыток по курсовым разницам	-	(50)
Убыток от обесценения финансовых инструментов и авансов выданных	(427)	-
Прочие финансовые расходы	<u>(43)</u>	<u>(133)</u>
Финансовые расходы	<u>(15 776)</u>	<u>(13 120)</u>
Чистые финансовые расходы, признанные в составе прибыли или убытка	<u>(12 961)</u>	<u>(9 131)</u>

12 Расход по налогу на прибыль

Применимая налоговая ставка компании согласно Закону «О налоге на прибыль» Республики Кипр составляет 12,5%. Применимая ставка для кипрских дочерних организаций составляет 12,5%. Для российских компаний в составе группы применимая ставка налога на прибыль составляет 20% (за год, закончившийся 31 декабря 2022 года: 20%).

млн. руб.	2023	2022
Текущий налог на прибыль		
Расход по текущему налогу на прибыль	6 286	5 294
Доначислено/(восстановлено) за прошлые периоды	(33)	17
	<u>6 253</u>	<u>5 311</u>
Отложенный налог на прибыль		
Возникновение и восстановление временных разниц	(3 837)	(2 425)
Расход по налогу на прибыль	<u>2 416</u>	<u>2 886</u>

Сверка расхода по налогу на прибыль и результатов умножения бухгалтерской прибыли на применимую ставку процента налога 20% :

млн. руб.	2023	2022
(Убыток)/прибыль до налогообложения	(954)	15 887
Налог по установленной ставке 20%	(191)	3 177
<i>Корректировки на:</i>		
Доначислено/(восстановлено) за прошлые периоды	(35)	17
Списание ранее признанных отложенных налоговых активов	406	-
Налог на сверхприбыль	309	-
Непризнанные налоговые активы по налоговым убыткам (Доходы)/расходы, не принимаемые для целей налогообложения, нетто, в том числе:	1 772	(340)
- Прибыль от выгодной покупки "Юит Россия"	-	(2 407)
- Проценты по кредитам на финансирование сделки по приобретению АО "Эталон-Финанс"	437	566
- Амортизация дисконта по кредиторской задолженности	234	309
- Прочие расходы, не подлежащие вычету в налоговых целях	1 100	1 192
Расход по налогу на прибыль	<u>2 416</u>	<u>2 886</u>

Группа проводит сверку по налоговой ставке в размере 20%, которая применяется в Российской Федерации, а не по национальной налоговой ставке материнской компании в Республике Кипр (12,5%), поскольку источником большей части облагаемого налогом дохода Группы является Российская Федерация.

4 августа 2023 года был принят Федеральный Закон № 414-ФЗ, который ввел налог на сверхприбыль для ряда компаний, зарегистрированных в Российской Федерации, величина средней налогооблагаемой прибыли которых за годы, закончившиеся 31 декабря 2022 и 2021 годов, превышает 1 млрд. руб. Это налог разового характера, рассчитываемый как превышение средней арифметической величины налогооблагаемой прибыли за годы, закончившиеся 31 декабря 2022 и 2021 годов, над средней арифметической величиной налогооблагаемой прибыли за годы, закончившиеся 31 декабря 2019 и 2018 годов, умноженное на налоговую ставку 10%.

Налог на сверхприбыль уплачивается не позднее 28 января 2024 года, при этом налогоплательщик имеет право уменьшить сумму начисленного налога на сверхприбыль на сумму налогового вычета. Размер налогового вычета определяется как сумма обеспечительного платежа, уплаченная в течение периода с 1 октября по 30 ноября 2023 года, при этом налоговый вычет не может превышать половину суммы налога, исчисленного в порядке, установленном ФЗ.

Ряд дочерних организаций Группы подпадают под критерии обложения данным налогом.

Налог на сверхприбыль в сумме 309 млн. руб. был выплачен в ноябре 2023 года и учтен в составе текущего расхода по налогу на прибыль.

13 Основные средства

За финансовый год, закончившийся 31 декабря 2023 года, расходы на амортизацию в размере 400 млн. руб. (за финансовый год, закончившийся 31 декабря 2022 года: 341 млн. руб.) учтены в составе себестоимости продаж, 22 млн. руб. (за финансовый год, закончившийся 31 декабря 2022 года: 85 млн. руб.) – в составе стоимости объектов недвижимости в стадии строительства, 75 млн. руб. – в составе прочих расходов нетто (за финансовый год, закончившийся 31 декабря 2022 года: 10 млн. руб.) и 319 млн. руб. (за финансовый год, закончившийся 31 декабря 2022 года: 180 млн. руб.) – в составе общехозяйственных и административных расходов.

млн. руб.	Здания и сооружения	Машины и оборудование	Транспортные средства	Прочие основные средства	Земля	Незавершенное строительство	Итого
Первоначальная стоимость							
На 1 января 2022	3 321	2 263	108	364	113	463	6 632
Поступления	531	147	34	97	52	93	954
Реклассификация в запасы	-	(11)	(2)	-	-	-	(13)
Поступления при приобретении контроля над дочерними компаниями	292	54	-	2	23	-	371
Выбытия	(178)	(150)	(36)	(106)	(22)	-	(492)
Перемещение	28	5	-	16	-	(49)	-
На 31 декабря 2022	3 994	2 308	104	373	166	507	7 452
На 1 января 2023	3 995	2 308	104	372	166	507	7 452
Поступления	764	120	19	205	50	904	2 062
Реклассификация (в)/из запасов	-	(2)	(8)	-	-	580	570
Поступления при приобретении контроля над дочерними компаниями	-	-	-	-	-	-	-
Выбытия	(314)	(115)	(1)	(14)	(61)	-	(505)
Перемещение	112	101	-	114	-	(327)	-
На 31 декабря 2023	4 557	2 412	114	677	155	1 664	9 579
Накопленная амортизация							
На 1 января 2022	(581)	(1 724)	(82)	(194)	(1)	-	(2 582)
Начисленная амортизация за период	(325)	(184)	(14)	(92)	(1)	-	(616)
Выбытия	93	94	24	66	-	-	277
На 31 декабря 2022	(813)	(1 814)	(72)	(220)	(2)	-	(2 921)
На 1 января 2023	(813)	(1 814)	(72)	(220)	(2)	-	(2 921)
Начисленная амортизация за период	(439)	(175)	(14)	(187)	(1)	-	(816)
Выбытия	241	94	1	6	-	-	342
На 31 декабря 2023	(1 011)	(1 895)	(85)	(401)	(3)	-	(3 395)
Балансовая стоимость							
На 1 января 2022	2 740	539	26	170	112	463	4 050
На 31 декабря 2022	3 181	494	32	153	164	507	4 531
На 1 января 2023	3 182	494	32	152	164	507	4 531
На 31 декабря 2023	3 546	517	29	276	152	1 664	6 184

14 Нематериальные активы

млн. руб.	Будущая			
	экономию при подключении к сетям	Программное обеспечение	Клиентская база	Итого
Первоначальная стоимость				
На 1 января 2022	-	-	-	-
Поступления	2 600	21	-	2 621
Поступления при приобретении контроля над дочерними компаниями	-	49	143	192
Выбытия	-	-	(100)	(100)
Реклассификация в запасы	(53)	-	-	(53)
На 31 декабря 2022	2 547	70	43	2 660
На 1 января 2023	2 547	70	43	2 660
Поступления	-	335	-	335
На 31 декабря 2023	2 547	405	43	2 995
Накопленная амортизация				
На 1 января 2022	-	-	-	-
Начисленная амортизация за период	-	(5)	(3)	(8)
На 31 декабря 2022	-	(5)	(3)	(8)
На 1 января 2023	-	(5)	(3)	(8)
Начисленная амортизация за период	(26)	(3)	(2)	(31)
На 31 декабря 2023	(26)	(8)	(5)	(39)
Балансовая стоимость				
На 1 января 2022	-	-	-	-
На 31 декабря 2022	2 547	65	40	2 652
На 1 января 2023	2 547	65	40	2 652
На 31 декабря 2023	2 521	397	38	2 956

Будущая экономия на подключении к сетям

В 2022 году Группа приобрела 100% уставного капитала пяти обществ с ограниченной ответственностью с собственной инфраструктурой, которая позволит подключить к системам централизованного отопления, электроснабжения, водоснабжения и водоотведения новый жилищный комплекс, возводящийся Группой в жилом районе «Солнечный» в Екатеринбурге.

На основе результатов оценки Группа установила, что приобретенные активы не образуют отдельный бизнес, а вся сделка учитывается как приобретение нематериального актива, с целью гарантировать сроки и уменьшить затраты на подключение строящегося жилого комплекса к коммунальным сетям.

Амортизация будущей экономии на подключение к сетям учтена в составе себестоимости реализации аналогично учету стоимости приобретения земельных участков. Будущая экономия перенесена в состав запасов пропорционально степени исполнения обязательств по строительству жилого комплекса и чистой доле еще не проданных в нем площадей.

Отношения с клиентами

Отношения с клиентами представляют справедливую стоимость чистых денежных потоков от коммунальных предприятий за 25 лет с даты приобретения ЮИТ. Таким образом, данная статья амортизируется в течение 25 лет линейным методом.

Компьютерное программное обеспечение

Компьютерное программное обеспечение представляет собой несколько видов ПО. Прогнозируемый период его эксплуатации составляет 6 лет.

15 Прочие долгосрочные вложения

млн. руб.	2023	2022
Инвестиции в совместные предприятия	12 564	210
Опцион на приобретение оставшейся доли в совместном предприятии	701	-
Займы выданные, амортизированная стоимость	429	277
Инвестиции в ассоциированные компании	103	118
	13 797	605
Резерв по займам выданным	(370)	(22)
	13 427	583

На 31 декабря 2023 г. инвестиции в совместные предприятия представлены 50%-й долей участия в уставном капитале ООО «Страна-Эталон», приобретённой в 2022 году, в сумме 188 млн. руб. (31 декабря 2022 г.: 210 млн. руб.). ООО «Страна-Эталон» реализует строительный проект в г. Тюмень.

Также по состоянию на 31 декабря 2023 г. в составе инвестиций в совместные предприятия учтено приобретение 75.86% акций группы компаний в сумме 12 376 млн. руб. Вложение учитывается как совместное предприятие, так как Группа осуществляет контроль над объектом инвестиций совместно со вторым участником совместного предприятия. Для управления значимой деятельностью совместного предприятия участники должны действовать совместно (принимать решения единогласно), и ни один из инвесторов не обладает индивидуальным контролем над объектом инвестиций, поскольку ни один из инвесторов не может управлять значимой деятельностью без взаимодействия со вторым инвестором.

Расчет балансовой стоимости инвестиции в совместное предприятие на дату приобретения представлен в таблице ниже.

	млн. руб.
Оплачено денежными средствами, в т.ч.:	
Привлечен заем от объекта инвестиций, прим. 29(с)(i)	8 692
Собственными денежными средствами	323
Корректировка справедливой стоимости займа от объекта инвестиций	2 850
Выданная финансовая гарантия по долговому обязательству совместного предприятия	1 212
Справедливая стоимость опциона на приобретение оставшейся доли в совместном предприятии	(701)
Балансовая стоимость доли участия в совместном предприятии	12 376

Группа также заключила со вторым участником совместного предприятия соглашения о предоставлении опционов на заключение договоров купли продажи оставшейся доли 24,14% в совместном предприятии (опционы колл и пут). Срок опциона колл – с 31 января 2026 по 20 июня 2031 года, срок опциона пут – с 20 декабря 2030 по 20 марта 2031 года. Акцепт опциона пут может быть произведен досрочно при несоблюдении совместным предприятием определенных условий в отношении строительного проекта, либо при нарушении совместным предприятием или Группой платежных обязательств, либо предъявлении Группе исков свыше определенной договором суммы, что свидетельствует о возникновении у Группы финансовой гарантии по долговому обязательству совместного предприятия.

Группа отразила оценку справедливой стоимости опциона колл в размере 701 млн. руб. Оценка справедливой стоимости опциона была произведена исходя из следующих основных допущений и условий договора: опцион пут не имеет отдельной стоимости, в связи с чем стоимость опциона колл соответствует стоимости форвардной сделки, экономически обоснованный срок реализации которой ожидается не ранее 20 марта 2031 года. При расчете справедливой стоимости использована ожидаемая рыночная стоимость заимствования 14,1%, ожидаемая доходность облигаций эмитента 15.2%, ставка дисконтирования ожидаемых денежных потоков проекта 26%.

Одновременно с будущим приобретением оставшейся доли в совместном предприятии, Группа должна погасить задолженность объекта инвестиции перед вторым участником совместного предприятия по договору займа в сумме 11 500 млн. руб. и начисленные проценты по ставке ЦБ + 5% годовых за период с даты заключения договора. В совокупности с условиями опциона пут, данное условие представляет собой финансовую гарантию по долговому обязательству совместного предприятия. Группа отразила обязательство по договору финансовой гарантии сумме 1 212 млн. руб., см. примечание 25.

Группа провела проверку балансовой стоимости вложения по состоянию на 31 декабря 2023 года на предмет обесценения согласно МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов» путем сопоставления возмещаемой стоимости (большей из ценности использования и справедливой стоимости за вычетом затрат на продажу) с балансовой стоимостью. Обесценения выявлено не было.

Инвестиции в ассоциированные и совместные предприятия учитываются методом долевого участия.

Обобщенная финансовая информация в отношении совместного предприятия, в котором Группа приобрела долю в 75,86% в 2023 году, включающая корректировки справедливой стоимости, внесенные на момент его приобретения, а также сверка обобщенной финансовой информации с балансовой стоимостью доли участия Группы в совместном предприятии представлены ниже.

млн. руб.	<u>2023</u>
Оборотные активы	793
В т.ч. денежные средства и их эквиваленты	716
Внеоборотные активы	38 050
Краткосрочные обязательства	(160)
Долгосрочные обязательства	(22 369)
В т.ч. долгосрочные финансовые обязательства (за исключением торговой и прочей кредиторской задолженности и оценочных обязательств)	(21 622)
Чистые активы совместного предприятия (100%)	<u>16 314</u>
Доля Группы (75,86%)	12 376
Балансовая стоимость доли участия в совместном предприятии	<u>12 376</u>
Выручка	125
Амортизация	(8)
Процентный доход	62
Процентный расход	(122)
Расход по налогу на прибыль	(18)
Прибыль / убыток и общий совокупный доход (100%)	(24)
Прибыль / убыток и общий совокупный доход (75,86%)	<u>(18)</u>
Доля Группы в прибыли и общем совокупном доходе совместного предприятия	<u>(18)</u>
Дивиденды, полученные от совместного предприятия	-

Информация о подверженности Группы кредитным рискам и рискам колебания процентной ставки в связи с прочими инвестициями раскрыта в примечании 26.

16 Отложенные налоговые активы и обязательства

а) Признанные отложенные налоговые активы и обязательства

Отложенные налоговые активы и обязательства представлены следующим образом:

млн. руб.	Активы		Обязательства		Нетто	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Основные средства	496	543	(475)	(310)	21	233
Инвестиции	85	99	(72)	(72)	13	27
Запасы	12 299	13 562	(2 458)	(2 199)	9 841	11 363
Активы по договорам с покупателями, торговая и прочая дебиторская задолженность	3 613	3 808	(7 495)	(6 508)	(3 882)	(2 700)
Расходы будущих периодов	13	13	-	-	13	13
Кредиты и займы	760	681	(1 315)	(569)	(555)	112
Резервы	1 587	1 871	(343)	(388)	1 244	1 483
Обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность	3 155	2 416	(7 505)	(12 477)	(4 350)	(10 061)
Налоговые убытки, перенесенные на будущее	5 535	3 677	-	-	5 535	3 677
Прочее	341	196	(501)	(484)	(160)	(288)
Налоговые активы/(обязательства)	27 884	26 867	(20 164)	(23 007)	7 720	3 860
Зачет отложенных налоговых активов и обязательств	(16 586)	(15 494)	16 586	15 494	-	-
Чистые налоговые активы/(обязательства)	11 298	11 373	(3 578)	(7 513)	7 720	3 860

* на 31.12.2022 отложенный налоговый актив скорректирован на сумму социальных обязательств, которые отражены в резервах

б) Непризнанные отложенные налоговые обязательства

По состоянию на 31 декабря 2023 года отложенные налоговые обязательства, возникающие в результате изменения стоимости инвестиций в дочерние компании и совместные предприятия на сумму 115 995 млн. руб. (31 декабря 2022 года: 92 208 млн. руб.) не были признаны, поскольку Компания способна контролировать то, в каком периоде данные разницы будут реализованы, и не намеревается реализовать их в обозримом будущем.

в) Неиспользованный налоговый убыток

Отложенный налоговый актив в размере 1 109 млн. руб. (31 декабря 2022 года: 954 млн. руб.) не признан в составе перенесенного неиспользованного налогового убытка в связи с отсутствием уверенности в том, что в будущем компания получит облагаемую налогом прибыль, для которой можно будет использовать указанный налоговый убыток.

d) Движение временных разниц в течение года

млн. руб.	1 января 2023	Признаны в составе прибыли или убытка	Выбытие дочерней организации	31 декабря 2023
Основные средства	233	(212)	-	21
Инвестиции	27	(14)	-	13
Запасы	11 364	(1 523)	-	9 841
Активы по договорам с покупателями, торговая и прочая дебиторская задолженность	(2 700)	(1 182)	-	(3 882)
Расходы будущих периодов	13	-	-	13
Кредиты и займы	112	(667)	-	(555)
Резервы	1 483	(239)	-	1 244
Договорные обязательства, торговая и прочая кредиторская задолженность	(10 061)	5 711	-	(4 350)
Налоговые убытки, перенесенные на будущее	3 677	1 835	23	5 535
Прочее	(288)	128	-	(160)
	3 860	3 837	23	7 720

млн. руб.	1 января 2022	Признаны в составе прибыли или убытка	Приобретение дочерней организации	31 декабря 2022
Основные средства	(165)	162	236	233
Инвестиции	48	(499)	478	27
Запасы	9 749	(3 168)	2 488	9 069
Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность	(6 087)	2 295	1 092	(2 700)
Расходы будущих периодов	11	2	-	13
Кредиты и займы	357	484	(729)	112
Резервы	(31)	(96)	(74)	(201)
Договорные обязательства, торговая и прочая кредиторская задолженность	(5 374)	1 869	(2 577)	(6 082)
Налоговые убытки, перенесенные на будущее	1 626	1 678	373	3 677
Прочее	(215)	(302)	229	(288)
	(81)	2 425	1 516	3 860

17 Запасы

млн. руб.	2023	2022
Запасы в стадии строительства		
Собственные квартиры в стадии строительства	94 693	100 230
Встроенные коммерческие помещения в стадии строительства	15 580	13 304
Места в паркингах в стадии строительства	8 765	9 988
	119 038	123 522
Резерв под обесценение запасов в стадии строительства	(1 928)	(3 922)
Итого запасы в стадии строительства	117 110	119 600
Запасы - готовая продукция		
Собственные квартиры	16 717	6 470
Встроенные коммерческие помещения	5 490	5 619
Места в паркингах	9 511	8 437
	31 718	20 526
Резерв под обесценение готовой продукции	(5 193)	(3 654)
Итого запасы - готовая продукция	26 525	16 872
Прочие запасы		
Строительные материалы	2 627	2 079
Отдельно стоящие коммерческие помещения в стадии строительства	5 380	3 226
Земельные участки в индустриальном парке	-	706
Прочее	395	39
	8 402	6 050
Резерв под обесценение прочих запасов	(2)	(3)
Итого прочие запасы	8 400	6 047
Итого	152 035	142 519

Объекты недвижимости в стадии строительства на сумму 113 868 млн. руб. относятся к строительным проектам, которые будут завершены в срок более 12 месяцев после отчетной даты (31 декабря 2022 года: 80 862 млн. руб.).

При реализации нескольких проектов застройки Группе необходимо построить и передать городским властям объекты социальной инфраструктуры. По состоянию на 31 декабря 2023 года стоимость объектов социальной инфраструктуры составила 829 млн. руб. и включена в состав готовой продукции и объектов незавершенного строительства (31 декабря 2022 года: 1 566 млн. руб.). Объекты социальной инфраструктуры отражаются в составе себестоимости продаж квартир, к которым относятся данные объекты социальной инфраструктуры.

а) Резерв под обесценение запасов

Ниже показаны изменения в резерве под обесценение запасов:

млн. руб.	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Остаток на 1 января	7 579	7 357
Начисление резерва	2 951	3 495
Восстановление резерва	<u>(3 407)</u>	<u>(3 273)</u>
Остаток на 31 декабря	<u>7 123</u>	<u>7 579</u>

По состоянию на 31 декабря 2023 года в результате тестирования чистой стоимости реализации была получена сумма, которая была меньше балансовой стоимости на 7 123 млн. руб. (31 декабря 2022 года: 7 579 млн. руб.) и на соответствующую сумму был признан резерв в составе прочих расходов (примечание 9), и в себестоимости реализованной продукции по сегменту «Прочие» (примечание 7). На 31 декабря 2023 года резерв под обесценение парковочных мест составил 5 757 млн. руб. (31 декабря 2022 года: 5 967 млн. руб.).

По состоянию на 31 декабря 2023 года балансовая стоимость парковочных мест составляет 18 275 млн. руб. (31 декабря 2022 года: 18 425 млн. руб.).

При оценке резерва под обесценение мест в паркингах были использованы следующие допущения:

- Денежные потоки прогнозировались на основе ожидаемого периода продаж, равного периоду оборачиваемости парковочных мест, который рассчитан на основе исторической информации по договорам с покупателями,
- Ставка дисконтирования – 17,1% годовых (взвешенная ипотечная ставка на вторичном рынке недвижимости) (31 декабря 2022 года: 9,35%),
- Темпы инфляции – 4,00% - 6,00% годовых (31 декабря 2022 года: 4,00% - 5,00% годовых),
- При отсутствии исторической информации по договорам на парковочные места Группа рассматривала исторические данные по аналогичным парковочным местам.

Расчет чистой стоимости реализации парковочных мест связан с существенными неопределенностями, и резерв под обесценение является оценочным.

Следующая таблица показывает изменения основных исходных данных и чувствительность оценки резерва под обесценение:

31 декабря 2023			
Изменение показателя	Влияние на резерв под обесценение	В денежном эквиваленте (млн. руб.)	
Рост ставки дисконтирования	2%	3%	153
Рост ставки инфляции	2%	-2%	(88)
Снижение оборачиваемости готовой продукции, в годах	(1)	5%	301
Снижение выручки от продажи мест в паркингах по не законтрактованным площадям	-2%	2%	95
31 декабря 2022			
Изменение показателя	Влияние на резерв под обесценение	В денежном эквиваленте (млн. руб.)	
Рост ставки дисконтирования	2%	7%	263
Рост ставки инфляции	2%	-10%	(403)
Снижение оборачиваемости готовой продукции	(1)	4%	143
Снижение выручки от продажи мест в паркингах по не законтрактованным площадям	2%	3%	139

б) Залоги

По состоянию на 31 декабря 2023 года запасы, балансовая стоимость которых составила 120 261 млн. руб. (31 декабря 2022 года: 113 259 млн. руб.), переданы в залог под обеспечение кредитов и проектного финансирования (примечание 23).

с) Платежи за приобретение строительных проектов (земельных участков)

В следующей таблице показаны платежи за приобретение строительных проектов (земельных участков), а также сопутствующие расходы в отчетном году.

млн. руб.	2023	2022
Затраты на приобретение прав на земельные участки в отчетном периоде	12 773	19 585
<i>включая платежи за изменение вида разрешенного использования земельных участков</i>	3 448	2 335
Арендные платежи за земельные участки	785	849
Итого	13 558	20 434

18 Торговая и прочая дебиторская задолженность

млн. руб.	2023	2022
<i>Долгосрочная дебиторская задолженность</i>		
Торговая дебиторская задолженность	1 953	1 544
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по торговой дебиторской задолженности	(596)	(8)
Долгосрочная торговая дебиторская задолженность за вычетом резерва	1 357	1 536
Прочая дебиторская задолженность	95	36
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по прочей дебиторской задолженности	(6)	(3)
Прочая долгосрочная дебиторская задолженность за вычетом резерва	89	33
Итого долгосрочная дебиторская задолженность	1 446	1 569
<i>Краткосрочная дебиторская задолженность</i>		
Торговая дебиторская задолженность	6 831	7 447
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по торговой дебиторской задолженности	(909)	(809)
Краткосрочная торговая дебиторская задолженность за вычетом резерва	5 922	6 638
Авансы выданные	11 328	12 613
Резерв под обесценение авансов выданных	(153)	(144)
Краткосрочные авансы выданные за вычетом резерва	11 175	12 469
НДС к возмещению	7 510	7 343
Будущая экономия на процентах по заключенным договорам проектного финансирования с использованием счетов эскроу	1 347	336
Прочие налоги к возмещению	92	152
Прочая дебиторская задолженность связанных сторон	120	142
Прочая дебиторская задолженность	2 605	3 243
11 674	11 674	11 216
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по прочей дебиторской задолженности	(1 070)	(1 271)
Прочая краткосрочная дебиторская задолженность за вычетом резерва	10 604	9 945
Итого краткосрочная дебиторская задолженность	27 701	29 052
Итого	29 147	30 621

По состоянию на 31 декабря 2023 года нефинансовые активы, представленные авансами поставщикам, НДС, прочими налогами к возмещению и будущей экономией на процентах по заключенным договорам проектного финансирования с использованием счетов эскроу составили 20 124 млн. руб. (31 декабря 2022 года: 20 300 млн. руб.).

19 Краткосрочные финансовые вложения

млн. руб.	2023	2022
Займы выданные, амортизированная стоимость	154	139
	154	139
Резерв по займам выданным	(117)	(117)
Итого	37	22

Подверженность группы кредитным и рискам колебания процентной ставки в связи с прочими инвестициями раскрыта в примечании 26.

20 Денежные средства и их эквиваленты

млн. руб.	2023	2022
Денежные средства в банках, в рублях	655	1 162
Денежные средства в банках, прочая валюта	2	288
Денежные средства в кассе	1	1
Переводы в пути	8	-
Краткосрочные депозиты (со сроком менее 3-х месяцев)	9 058	22 360
Итого	9 724	23 811

Группа размещает денежные средства в крупных российских банках с кредитными рейтингами, присвоенными российскими рейтинговыми агентствами, на уровне ruAAA, ruAA+, ruAA, ruA+, ruA, ruA-.

По состоянию на 31 декабря 2023 года наиболее существенная часть денежных средств и их эквивалентов, размещенных в одном банке, составила 2 684 млн. руб. (31 декабря 2022 года: 9 456 млн. руб.). По состоянию на 31 декабря 2023 года у Группы имеются непогашенные кредиты и займы от банка, в котором она удерживает наиболее существенную часть денежных средств и их эквивалентов, на сумму 2 966 млн. руб. (31 декабря 2022 года: 66 304 млн. руб.).

По состоянию на 31 декабря 2023 года часть краткосрочных депозитов в валюте в сумме 51 млн. руб. ограничена в использовании.

На 31 декабря 2023 года процентные ставки по краткосрочным депозитам варьировались от 12,7% до 16,51% годовых (31 декабря 2022 года: от 4,9% до 8,1% годовых).

Остаток денежных средств на эскроу-счетах – дополнительная информация

млн. руб.	2023	2022
Эскроу-счета	77 440	60 362

Остаток денежных средств на эскроу-счетах не указан в балансе денежных средств и их эквивалентов в консолидированном отчете о финансовом положении Группы и представляет собой денежные средства, полученные уполномоченными банками от владельцев эскроу-счетов, являющихся сторонами договора долевого строительства, как инструмент для оплаты вознаграждения по указанным договорам. Денежные средства на эскроу-счетах переводятся на банковские счета Группы после завершения строительства соответствующего объекта недвижимости.

Изменения в составе денежных средств на эскроу-счетах не учитываемых в составе денежных средств в балансе в отчетном году указаны в таблице ниже.

млн. руб.	2023	2022
Остаток на 1 января	60 362	59 752
Поступление денежных средств на эскроу-счета	57 226	28 400
Приобретение дочерней организации	-	12 130
Раскрытие эскроу-счетов	(40 148)	(39 920)
Остаток на 31 декабря	77 440	60 362

21 Капитал и резервы

а) Уставный капитал

Информация о выпущенном уставном капитале Компании указана в таблице ниже.

По количеству акций, если не указано иное

	2023		2022	
	Обыкновенные акции	Привилегирова нные акции	Обыкновенные акции	Привилегирова нные акции
<i>Выпущенные акции</i>				
	0.00005 фунтов стерлингов Соединенного королевства	1 фунт стерлинга Соединенного королевства	0.00005 фунтов стерлингов Соединенного королевства	1 фунт стерлинга Соединенного королевства
Номинальная стоимость В обращении на начало периода	383 445 362	20 000	383 445 362	20 000
В обращении по состоянию на конец периода, полностью оплаченные	383 445 362	20 000	383 445 362	20 000

Привилегированные акции не обеспечены правом голоса и правом на получение дивидендов.

Все выпущенные в обращение акции являются полностью оплаченными. Владельцы обыкновенных акций вправе получать дивиденды и на собраниях Компании обладают одним голосом за каждую акцию.

17 июля 2023 года на заседании Совета директоров Компании было принято решение о прекращении листинга глобальных депозитарных расписок Компании (ГДР) на Лондонской фондовой бирже (LSE). Компания обратилась в Управление по финансовому надзору Великобритании (FCA) с просьбой прекратить листинг ГДР Компании, и к Лондонской фондовой бирже с просьбой отменить допуск ГДР к торгам на Основном рынке биржи. В соответствии с Правилами листинга, листинг ГДР на Лондонской фондовой бирже прекратился 7 февраля 2024 года.

7 июля 2023 года Банк России принял решение о регистрации проспекта эмиссии ГДР Компании и разрешил публичное обращение ГДР Компании в Российской Федерации. После прекращения листинга на Лондонской фондовой бирже Компания сохраняет листинг ГДР на Московской бирже.

а) Добавочный капитал

Добавочный капитал возник в результате эмиссии 117 647 обыкновенных акций номиналом 0,01 фунт стерлингов каждая в обмен на вознаграждение на сумму 82 352 900 долларов США в марте 2008 года, первичного публичного размещения 71 428 571 обыкновенных акций номиналом 7 долларов США каждая в форме глобальных депозитарных расписок (ГДР) на Лондонской бирже от 4 апреля 2011 года, а также дополнительного публичного размещения 88 487 391 обыкновенных акций номиналом 1,7 долларов США в виде акций и глобальных депозитарных расписок от 14 мая 2021 года.

б) Резерв под собственные акции

За 2011 – 2017 гг. компания приобрела 8 216 378 ГДР на собственные акции по программам обратной покупки ГДР.

За финансовый год, закончившийся 31 декабря 2018 года, Группа передала 8 212 432 акции ключевому управленческому персоналу как часть вознаграждения (примечание 10). По состоянию на 31 декабря 2023 года и 31 декабря 2022 года общее количество акций, приобретенных Группой, составляет 3 946 акций или 0,001% от выпущенного уставного капитала.

Стоимость приобретения собственных акций, включая прямые расходы за вычетом налогового эффекта, учитывается в виде вычета из капитала. При продаже или повторной эмиссии акций полученная сумма учитывается как прирост капитала, а итоговый прибыль или убыток по сделке перечисляется или удерживается из нераспределенной прибыли.

в) Дивиденды

Поскольку большинство дочерних организаций Группы образованы в Российской Федерации, то в соответствии с российским законодательством распределяемые резервы дочерних организаций ограничиваются величиной нераспределенной прибыли, отраженного в обязательной финансовой отчетности, подготовленной в соответствии с Российскими стандартами бухгалтерского учета.

Сложная геополитическая обстановка, санкции и взаимные ограничения, в том числе на переводы денежных средств через международные платежные и клиринговые системы, существенно влияют на возможность Группы выплачивать дивиденды всем группам акционеров. Руководствуясь принципом равного обращения со всеми акционерами, Совет директоров Компании отложил рассмотрение вопроса о выплате дивидендов до снятия действующих ограничений.

За финансовый год, закончившийся 31 декабря 2023 года, Группа не объявляла и не выплачивала дивиденды (за год, закончившийся 31 декабря 2022 года - не объявляла и не выплачивала).

22 Прибыль на акцию

Расчет прибыли на акцию производится исходя из величины прибыли за отчетный период и средневзвешенного количества обыкновенных акций, находившихся в обращении в течение отчетного периода.

У Компании нет обыкновенных акций с потенциальным разводняющим эффектом.

<i>Количество акций, если не указано другое</i>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Акции в обращении с 1 января	<u>383 441 416</u>	<u>383 441 416</u>
Средневзвешенное количество акций за год, закончившийся 31 декабря	<u>383 441 416</u>	<u>383 441 416</u>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
(Убыток)/прибыль, приходящаяся на долю акционеров Компании, млн. руб.	(3 370)	12 948
Базовый и разводненный (убыток)/прибыль на акцию (рублей)	(8,79)	33,77

23 Кредиты и займы

В данном примечании представлена информация о договорных условиях процентных кредитов и займов Группы, которые оцениваются по амортизированной стоимости. Более подробную информацию о подверженности Группы риску изменения процентных ставок и ликвидности смотрите в примечании 26.

млн. руб.	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Долгосрочные обязательства		
<i>Оцениваемые по амортизированной стоимости</i>		
Обеспеченные банковские кредиты	6 564	12 423
Обеспеченное проектное финансирование	44 054	51 273
Необеспеченные банковские и прочие кредиты	2 190	306
Необеспеченные выпущенные облигации	17 700	9 968
Всего обязательства, оцениваемые по амортизированной стоимости	<u>70 508</u>	<u>73 970</u>
<i>Оцениваемые справедливой стоимости через прибыль или убыток</i>		
Прочие необеспеченные кредиты	11 604	-
Всего обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	<u>11 604</u>	<u>-</u>
Всего долгосрочные обязательства	<u>82 112</u>	<u>73 970</u>
Краткосрочные обязательства		
<i>Оцениваемые по амортизированной стоимости</i>		
Краткосрочная часть обеспеченных банковских кредитов	6 019	7 751
Краткосрочная часть обеспеченного проектного финансирования	27 794	3 489
Краткосрочная часть необеспеченных банковских и прочих кредитов	310	2 705
Краткосрочная часть необеспеченных выпущенных облигаций	2 376	5 173
Всего краткосрочные обязательства, учитываемые по амортизированной стоимости	<u>36 499</u>	<u>19 118</u>

Прочие необеспеченные кредиты представляют собой заем от совместного предприятия, который учитывается совместным предприятием как финансовый актив по справедливой стоимости через прибыли и убытки, см. примечание 29 (ii). Для целей последующего учета, в соответствии с МСФО (IFRS) 9, Группа приняла решение классифицировать полученный заем как оцениваемый по справедливой стоимости через прибыль или убыток, т.к. данная классификация обеспечит представление более уместной информации в результате того, что позволит устранить или значительно уменьшить непоследовательность подходов к оценке или признанию («учетное несоответствие»), которая иначе возникла бы вследствие использования различных баз оценки активов или обязательств либо признания связанных с ними прибылей и убытков Группы и прибылей или убытков совместного предприятия.

Сумма, которую в соответствии с договором Группа должна будет заплатить кредитору по этому обязательству при наступлении срока его погашения, исходя из прогнозируемых ставок ЦБ РФ на период с 2024 по 2031 гг. (от 14% до 7%), составит 23 847 млн. руб.

Для финансирования строительства жилых зданий Группа пользуется кредитными линиями с различными процентными ставками, которые корректируются в зависимости от баланса на эскроу-счетах (указанные как «Проектное финансирование» в настоящей консолидированной финансовой отчетности).

Кредитные ставки включают два компонента: базовая ставка и льготная ставка, которые применяются к задолженности, покрытой средствами на эскроу-счетах. Если остаток на эскроу-счетах превышает непогашенную сумму по кредиту, то максимальная ставка ограничивается в зависимости от суммы превышения.

Сверка изменений в обязательствах и денежных потоков от финансовой деятельности в отчетном году указана в таблице ниже.

млн. руб.	Кредиты и займы	Обязательств ва по аренде	Итого
На 1 января 2023	93 088	7 811	100 899
Получение кредитов и займов	73 292	-	73 292
Погашение кредитов и займов	(29 150)	-	(29 150)
Платежи по арендным обязательствам	-	(2 966)	(2 966)
Выплата дивидендов	-	-	-
Итого денежные потоки от финансовой деятельности	44 142	(2 966)	41 176
Прочие изменения			
Начисление процентов по кредитам и займам	11 792	-	11 792
Убыток от курсовой разницы	-	-	-
Начисление процентов по арендным обязательствам	-	921	921
Поступление/расторжение арендных обязательств	-	5 825	5 825
Поступления от приобретения дочерней организации	-	-	-
Модификация условий договоров аренды	-	(29)	(29)
Погашение процентов по кредитам и займам	(5 094)	-	(5 094)
Погашение процентов по арендным обязательствам	-	(921)	(921)
Зачет задолженности банку при раскрытии счетов эскроу	(18 003)	-	(18 003)
Дисконтирование кредитов	(7 314)	-	(7 314)
Итого прочие изменения в обязательствах	(18 619)	5 796	(12 823)
Итого прочие изменения в капитале	-	-	-
На 31 декабря 2023	118 611	10 641	129 252

млн. руб.	Кредиты и займы	Обязательств ва по аренде	Итого
На 1 января 2022	83 438	9 370	92 808
Получение кредитов и займов	43 008	-	43 008
Погашение кредитов и займов	(11 166)	-	(11 166)
Платежи по арендным обязательствам	-	(2 144)	(2 144)
Выплата дивидендов	-	-	-
Поступления от эмиссии уставного капитала	-	-	-
Итого денежные потоки от финансовой деятельности	31 842	(2 144)	29 698
			-
Прочие изменения			-
Начисление процентов по кредитам и займам	8 997	-	8 997
Убыток от курсовой разницы	-	732	732
Начисление процентов по арендным обязательствам	-	-	-
Поступление/расторжение арендных обязательств	-	289	289
Поступления от приобретения дочерней организации	3 951	296	4 247
Модификация условий договоров аренды	-	-	-
Погашение процентов по кредитам и займам	(4 531)	-	(4 531)
Погашение процентов по арендным обязательствам	-	(732)	(732)
Зачет задолженности банку при раскрытии счетов эскроу	(27 162)	-	(27 162)
Дисконтирование кредитов	(3 447)	-	(3 447)
Итого прочие изменения в обязательствах	(22 192)	585	(21 607)
Итого прочие изменения в капитале	-	-	-
На 31 декабря 2022	93 088	7 811	100 899

Условия и сроки погашения задолженности

млн. руб.	Валюта	Номинальная процентная ставка на 31 декабря	Год погашения	2023		2022	
				Номинальна я стоимость	Балансовая стоимость	Номинальна я стоимость	Балансова я стоимость
Обеспеченные банковские кредиты							
Обеспеченное проектное финансирование	рубль	0,01% - 10,75%	2024	24 440	23 657	23 462	22 792
Обеспеченное проектное финансирование	рубль	0,01% - КС ЦБ РФ + 2,65% - 4%	2026	24 545	21 625	5 320	4 679
Обеспеченный банковский кредит	рубль	КС ЦБ РФ + 3%	2027	9 538	9 532	12 449	12 354
Обеспеченное проектное финансирование	рубль	0,01% - 13,75%	2025	8 456	8 365	18 840	18 317
Обеспеченное проектное финансирование	рубль	0,01% - КС ЦБ РФ + 3,05%	2030	8 709	7 123	5 478	4 970
Обеспеченное проектное финансирование	рубль	0,01% - КС ЦБ РФ + 2,70% - 4%	2027	7 738	5 872	1 323	1 213
Обеспеченное проектное финансирование	рубль	0,01% - КС ЦБ РФ + 4%	2028	3 984	3 281	173	144
Обеспеченный банковский кредит	рубль	КС ЦБ РФ + 2,35%	2024	3 051	3 051	7 835	7 820
Обеспеченное проектное финансирование	рубль	0,01% - КС ЦБ РФ + 3,5%	2025	2 189	1 925	-	-
Обеспеченное проектное финансирование	рубль	0,01% - 11,01%	2023	-	-	2 647	2 647
Итого обеспеченные банковские кредиты				92 650	84 431	77 527	74 936

млн. руб.	Валюта	Номинальная процентная ставка на 31 декабря	Год погашения	2023		2022	
				Номинальна я стоимость	Балансовая стоимость	Номинальна я стоимость	Балансова я стоимость
Необеспеченные банковские и прочие кредиты							
Необеспеченный займ от совместного предприятия	рубль	КС ЦБ РФ + 10,0%	2031	8 754	11 604	-	-
Необеспеченный банковский кредит	рубль	7,15%	2025	2 399	2 399	2 911	2 911
Необеспеченный банковский кредит	рубль	10,00%	2027	101	101	-	-
Необеспеченный банковский кредит	рубль	0,01%	2023	-	-	100	100
Итого необеспеченные банковские и прочие кредиты				11 254	14 104	3 011	3 011
Необеспеченные выпущенные облигации							
Необеспеченные выпущенные облигации	рубль	9,10% - 13,70%	2026	20 176	20 076	10 027	9 995
Необеспеченные выпущенные облигации	рубль	7,95%	2023	-	-	5 148	5 146
Итого необеспеченные выпущенные облигации				20 176	20 076	15 175	15 141
Итого				124 080	118 611	95 713	93 088

По состоянию на 31 декабря 2023 года средневзвешенная номинальная процентная ставка по текущему кредитному портфелю составила 8,73% годовых (31 декабря 2022 года: 5,22% годовых).

Банковские кредиты обеспечены запасами балансовой стоимостью 120 261 млн. руб. (31 декабря 2022 года: 113 259 млн. руб.) (примечание 17), залогами акций и долей дочерних компаний, которые совместно представляют собой 89 435 млн. руб. в чистых активах¹ (31 декабря 2022 года: 88 614 млн. руб. в чистых активах).

По состоянию на 31 декабря 2023 года сумма неиспользованных кредитных линий, которые в будущем могут быть использованы для операционной деятельности и расчета по капитальным обязательствам, составляет 169 012 млн. руб. (31 декабря 2022 года: 154 964 млн. руб.).

В соответствии с условиями кредитных договоров Группы требуется соблюдение определенных общих, информационных и финансовых условий (ковенант).

По состоянию на 31 декабря 2023 года по ряду кредитных договоров были нарушены нефинансовые условия. Обязательства не были перенесены в состав краткосрочной задолженности ввиду того, что по кредитным договорам, по условиям которых данные нарушения являются основаниями для досрочного погашения задолженности, Группа получила отказ от претензий со стороны банка на отчетную дату. По состоянию на 31 декабря 2022 года также были получены отказы от претензий со стороны банка.

24 Резервы

млн. руб.	Резерв на строительство социальных объектов	Резерв на перенесен ные работы	Резерв на гарантийный ремонт	Резерв по судебным искам	Итого
Остаток на 1 января 2022	8 043	331	117	124	8 615
Начисление резерва	989	2 779	151	169	4 088
Начисление резерва в результате приобретения дочерней организации	355	137	285	16	793
Использование резерва	(1 714)	(2 835)	(65)	(64)	(4 678)
Высвобождение дисконта	1 468	-	-	-	1 468
Восстановление резерва	(721)	26	(82)	(45)	(822)
Остаток на 31 декабря 2022	8 420	438	406	200	9 464
Остаток на 1 января 2023	8 419	436	406	200	9 461
Начисление резерва	3 174	3 111	38	254	6 577
Использование резерва	(5 118)	(2 745)	(78)	(13)	(7 954)
Высвобождение дисконта	886	-	-	-	886
Восстановление резерва	(447)	(40)	-	(202)	(689)
Остаток на 31 декабря 2023	6 914	762	366	239	8 281
Долгосрочные резервы	-	-	366	-	366
Краткосрочные резервы	6 914	762	-	239	7 915
Остаток на 31 декабря 2023	6 914	762	366	239	8 281

¹ Чистые активы оценены по индивидуальной отчетности соответствующих компаний согласно МСФО.

а) Резерв на строительство социальных объектов

Резерв на строительство социальных объектов включает в себя обязательства Группы по строительству объектов социальной инфраструктуры, а также резерв по обременительным договорам который начисляется в момент, когда становится вероятным, что совокупные затраты по договору превысят совокупную выручку.

б) Резерв на перенесенные работы

Группа учитывает резерв по обязательствам, связанным с дополнительными расходами по благоустройству и другим работам после завершения строительства жилых зданий. Резерв оценивается на основе исторического опыта. Группа ожидает, что расходы будут понесены в течение следующего года.

с) Резерв на гарантийный ремонт

Резерв на гарантийный ремонт преимущественно относится к жилым помещениям, проданным в отчетном году. Резерв основан на оценках с учетом исторического опыта от продажи указанных помещений. Группа ожидает, что расходы в среднем будут понесены в течение трех следующих лет. Резерв на гарантийный ремонт относится к завершенным строительным работам.

д) Резерв под судебные иски

Группа учитывает резерв под судебные иски при наличии вероятности наступления ответственности предприятия, для погашения обязательств по которой возникнет необходимость оттока ресурсов.

25 Обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность

млн. руб.	2023	2022
<i>Долгосрочная</i>		
Торговая кредиторская задолженность	272	16 933
Арендные обязательства	7 181	4 596
Прочая кредиторская задолженность и прочие финансовые обязательства	1 504	1 449
	8 957	22 978
<i>Краткосрочная</i>		
Обязательства по договорам	8 597	12 045
Торговая кредиторская задолженность	20 799	11 977
НДС к уплате	6 566	5 531
Задолженность по заработной плате	1 781	1 450
Прочие налоги к уплате	578	360
Арендные обязательства	3 460	3 215
Прочая кредиторская задолженность	6 984	5 994
	40 168	28 527
Итого	57 722	63 550

Обязательства по договорам представляют собой авансы от покупателей.

В составе прочей долгосрочной кредиторской задолженности отражено обязательство по договору финансовой гарантии, выданной за совместное предприятие, в сумме 1 212 млн. руб., см. примечание 15.

Краткосрочная торговая кредиторская задолженность преимущественно представлена обязательством на сумму 16 340 млн. руб. (31 декабря 2022 года: 23 168 млн. руб., из которых 13 340 млн. руб. были отражены в составе долгосрочной торговой кредиторской задолженности и 6 828 млн. руб. в составе краткосрочной торговой кредиторской задолженности) за покупку 88% уставного капитала ООО «Специализированный застройщик «ЗИЛ-ЮГ» (компания, владеющей земельным участком в Москве) к оплате в 2024 г.

По состоянию на 31 декабря 2023 года, нефинансовые обязательства, представленные обязательствами по договорам, НДС, прочими налогами к уплате составили 15 741 млн. руб. (31 декабря 2022 года: 17 936 млн. руб.).

Пояснения о существенных изменениях обязательств по договорам в отчетном году указаны в примечании 6.

26 Финансовые инструменты

а) Классификация и справедливая стоимость

В таблице ниже показана балансовая и справедливая стоимость финансовых активов и финансовых обязательств, включая их уровни иерархии справедливой стоимости.

Группа применяет следующую иерархию для расчета и раскрытия справедливой стоимости финансовых инструментов:

- Исходные данные 1 уровня

Исходными данными уровня 1 являются котированные цены (без корректировки) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, к которым организация может получить доступ на дату оценки.

- Исходные данные 2 уровня

Исходные данные уровня 2 — это исходные данные, отличные от котировочных цен, включенных в уровень 1, которые наблюдаются для актива или обязательства, прямо или косвенно.

- Исходные данные 3 уровня

Исходные данные - это ненаблюдаемые исходные данные для актива или обязательства.

млн. руб.	Балансовая стоимость		Справедливая стоимость		
	Амортизированная стоимость	Итого	Уровень 1	Уровень 2	Итого
31 декабря 2023					
Финансовые активы, не оцениваемые по справедливой стоимости					
Торговая дебиторская задолженность	7 279	7 279	-	6 367	6 367
Прочая дебиторская задолженность (без учета налогов к возмещению и авансов выданных)	1 744	1 744	-	1 589	1 589
Займы выданные	96	96	-	41	41
Денежные средства и их эквиваленты	9 724	9 724	9 724	-	9 724
	18 843	18 843	9 724	7 997	17 721
Финансовые обязательства, не оцениваемые по справедливой стоимости					
Обеспеченные банковские кредиты	(12 583)	(12 583)	-	(12 454)	(12 454)
Обеспеченное проектное финансирование	(71 848)	(71 848)	-	(70 275)	(70 275)
Необеспеченные банковские кредиты	(14 104)	(14 104)	-	(5 321)	(5 321)
Необеспеченные выпущенные облигации	(20 076)	(20 076)	(18 713)	-	(18 713)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(41 981)	(41 981)	-	(37 869)	(37 869)
	(160 592)	(160 592)	(18 713)	(125 919)	(144 632)

млн. руб.	Балансовая стоимость		Справедливая стоимость		
	Амортизированная стоимость	Итого	Уровень 1	Уровень 2	Итого
31 декабря 2022					
Финансовые активы, не оцениваемые по справедливой стоимости					
Торговая дебиторская задолженность	8 174	8 174	-	8 014	8 014
Прочая дебиторская задолженность (без учета налогов к возмещению и авансов выданных)	2 147	2 147	-	2 138	2 138
Займы выданные	277	277	-	139	139
Денежные средства и их эквиваленты	23 811	23 811	23 811	-	23 811
	34 409	34 409	23 811	10 291	34 102
Финансовые обязательства, не оцениваемые по справедливой стоимости					
Обеспеченные банковские кредиты	(20 174)	(20 174)	-	(19 859)	(19 859)
Обеспеченное проектное финансирование	(54 762)	(54 762)		(44 529)	(44 529)
Необеспеченные банковские кредиты	(3 011)	(3 011)	-	(2 946)	(2 946)
Необеспеченные выпущенные облигации	(15 141)	(15 141)	(14 129)	-	(14 129)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(45 616)	(45 615)	-	(42 392)	(42 392)
	(138 704)	(138 703)	(14 129)	(109 726)	(123 855)

Справедливая стоимость финансовых активов, возникших в результате применения льготной ставки по кредитам с покрытием средствами на счетах эскроу приблизительно равна их балансовой стоимости.

Справедливая стоимость финансовых активов и финансовых обязательств рассчитывается методом количественной оценки договорных денежных потоков и оставшихся договорных сроков погашения, дисконтированных по следующим ставкам:

	Фактор дисконтирования	2023	2022
Дебиторская задолженность (без учета налогов к возмещению и авансов выданных)	Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам, выданным в течение периода	17,10%	9,35%
Займы выданные			
Необеспеченные банковские кредиты и выпущенные облигации, торговая и прочая кредиторская задолженность	Средневзвешенные процентные ставки по облигациям АО "Эталон-Финанс"	17,02%	12,63%

Группа подвержена следующим рискам в результате использования финансовых инструментов:

- Кредитный риск;
- Риск ликвидности;
- Рыночный риск.

В данном примечании указана информация о подверженности Группы каждому из вышеперечисленных рисков, а также о ее задачах, политиках и процедурах оценки и управления рисками и управлении капиталом Группы. Дополнительные количественные данные указаны в консолидированной финансовой отчетности.

Система управления рисками

Политика управления рисками Группы разработана для того, чтобы идентифицировать и анализировать риски, с которыми сталкивается Группа, определять соответствующие лимиты и механизмы контроля рисков, а также отслеживать риски и соблюдать предусмотренные лимиты. Группа на постоянной основе пересматривает политики и системы управления рисками, чтобы отражать изменения в условиях рынка и деятельности Группы. Используя стандарты и процедуры обучения и управления, Группа разработала эффективную контрольную среду, в которой все работники понимают свои функции и обязанности.

в) Кредитный риск

Кредитный риск выражен в том, что Группа понесет финансовый убыток, если заказчик или контрагент по финансовому инструменту не исполняет договорные обязательства. Кредитный риск связан преимущественно с денежными средствами и их эквивалентами, депозитами в банках, а также с подверженностью заказчиков кредитным рискам, в том числе в отношении непогашенной торговой и прочей дебиторской задолженности, займов выданных.

Группа управляет кредитными рисками, относящимися к денежным средствам и их эквивалентам, а также депозитам в банках, посредством размещения денежных средств преимущественно в банках, перечисленных в примечании 20.

Группа управляет кредитными рисками, относящимися к торговой дебиторской задолженности от продажи квартир физическим лицам, посредством обеспечения дебиторской задолженности под проданные квартиры. Значительная часть продаж осуществляется на условиях предоплаты.

Для управления кредитными рисками, относящимися к торговой дебиторской задолженности организаций юридических лиц, Группа утвердила кредитную политику, по условиям которой она отдельно оценивает платежеспособность каждого нового заказчика перед тем, как применять стандартные условия расчетов, а также положения и условия о поставке.

(i) Торговая и прочая дебиторская задолженность

Подверженность Группы кредитным рискам в основном зависит от индивидуальных характеристик каждого заказчика. По состоянию на 31 декабря 2023 года дебиторская задолженность наиболее крупного заказчика составила 189 млн. руб. или 2% от консолидированной торговой и прочей дебиторской задолженности Группы (31 декабря 2022 года: 158 млн. руб. или 1%).

(ii) Подверженность кредитным рискам

Максимальная величина кредитного риска равна балансовой стоимости финансовых активов. По состоянию на отчетную дату максимальная величина кредитного риска составила:

млн. руб.	Балансовая стоимость	
	2023	2022
Займы выданные	96	277
Дебиторская задолженность (без учета налогов к возмещению и авансов выданных)*, включая активы по договорам с покупателями	38 063	33 698
Банковские векселя	-	-
Банковские депозиты (свыше 3-х месяцев)	-	-
Денежные средства и их эквиваленты	9 724	23 811
	47 883	57 786

* без учета дебиторской задолженности и договорных активов от продажи объектов недвижимости, обеспеченных залогом (см. примечание 3(b)).

Торговая и прочая дебиторская задолженность, включая договорные активы и не включая обеспеченную торговую дебиторскую задолженность, является наиболее подверженной кредитным рискам.

Наибольшая подверженность кредитным рискам торговой дебиторской задолженности по состоянию на отчетную дату в зависимости от географического региона сконцентрирована в регионе Санкт-Петербург.

Наибольшая подверженность кредитным рискам торговой дебиторской задолженности по состоянию на отчетную дату в зависимости от категории заказчика сконцентрирована на уровне промышленных заказчиков – юридических лиц, указанных в сегменте «Подрядное строительство».

Анализ сроков давности и обесценение

Сроки торговой дебиторской задолженности и договорных активов по состоянию на отчетную дату могут быть изложены следующим образом. Обязательства по договорным активам не просрочены и не обесценены.

млн. руб.	Всего	Резерв	Всего	Резерв
	2023		2022	
Непросроченная	36 898	(1 001)	34 922	(20)
Просроченная на 0-30 дней	593	(2)	157	-
Просроченная на 31-90 дней	329	(7)	188	(2)
Просроченная на 91-120 дней	185	-	85	-
Просроченная более 120 дней	2 031	(495)	2 372	(795)
	40 036	(1 505)	37 724	(817)

Текущая классификация кредитного риска Группы по выданным кредитам по состоянию на отчетную дату предусматривает следующие категории:

млн. руб.	Всего	Резерв	Всего	Резерв
	2023		2022	
ОКУ за 12 месяцев	87	(9)	281	(22)
ОКУ на весь период с учетом кредитного обесценения	496	(478)	135	(117)
	583	(487)	416	(139)

Резерв под обесценение торговой дебиторской задолженности

Изменения в составе резерва под обесценение торговой дебиторской задолженности в отчетном году могут быть изложены следующим образом:

млн. руб.	2023	2022
Остаток на 1 января	817	539
Суммы списанные	(188)	(46)
Чистая переоценка резерва под обесценение	876	324
Остаток на 31 декабря	1 505	817

Группа рассчитывает ожидаемые кредитные убытки по торговой дебиторской задолженности в течение периода владения активом на индивидуальной или групповой основе. Группа оценивает обесценение отдельно по каждому значимому активу. Группа оценивает на групповой основе обесценение по всем активам, кроме индивидуальных значимых активов. Процедура оценки на групповой основе проводится посредством объединения активов с аналогичными характеристиками риска.

При оценке обесценения на групповой основе Группа использует историческую информацию о вероятности дефолта (PD) и ожидаемых убытках при дефолте (LGD) для эмитентов с различными кредитными рейтингами и по финансовым инструментам с различными сроками.

Для оценки вероятности дефолта отдельного должника Группа присваивает ему кредитный рейтинг аналогичный кредитным рейтингам, публикуемым рейтинговыми агентствами. Спекулятивные рейтинги (speculative-grade) присваиваются должникам, которые не имеют кредитного рейтинга и не находятся в состоянии банкротства. Контрагенты указанных категорий формируют значительную часть должников Группы.

Группа считает событие дефолта наступившим, если просрочка по финансовому активу превышает 90 дней.

Группа создала резерв под дебиторскую задолженность от продажи объектов недвижимости в соответствии с методологией, указанной в примечании 3(b).

В течение отчетного периода качество обеспечения не изменилось. В течение финансового года, закончившегося 31 декабря 2023 года, не происходило изменений в политиках Группы об обеспечении.

Резервы под обесценение прочей дебиторской задолженности

Резерв по ожидаемым кредитным убыткам от прочей дебиторской задолженности оценивается по резерву на ОКУ за 12 месяцев для активов первой категории. Изменения в резерве от обесценения прочей дебиторской задолженности в отчетном году могут быть представлены следующим образом:

млн. руб.	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Остаток на 1 января	1 274	834
Суммы списанные	(151)	(126)
Чистая переоценка резерва под обесценение	<u>(47)</u>	<u>566</u>
Остаток на 31 декабря	<u>1 076</u>	<u>1 274</u>

Резерв под обесценение финансовых вложений (займов выданных и банковских векселей)

Изменения в составе резерва под обесценение выданных займов в отчетном году могут быть представлены следующим образом:

млн. руб.	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Остаток на 1 января	139	208
Суммы списанные	-	-
Чистая переоценка резерва под обесценение	<u>348</u>	<u>(69)</u>
Остаток на 31 декабря	<u>487</u>	<u>139</u>

По состоянию на 31 декабря 2023 года и 31 декабря 2022 года кредитные риски по финансовым инвестициям существенно не увеличились с момента первичного размещения активов на баланс, а Группа рассчитывает оценочный резерв под убытки для финансовых инструментов на сумму в размере ожидаемого кредитного убытка за 12 месяцев.

Резерв под обесценение денежных средств и их эквивалентов

Группа рассчитывает обесценение денежных средств и их эквивалентов по ожидаемому убытку за 12 месяцев, что отражает краткосрочный компонент подверженности рискам. Группа считает, что денежные средства и их эквиваленты характеризуются низким уровнем кредитного риска на основе независимого кредитного рейтинга контрагентов. Для оценки ожидаемого кредитного убытка по денежным средствам и их эквивалентам Группа применяет подход, аналогичный тому, который она применяет к долговым ценным бумагам.

Резерв под обесценение авансов, выданных поставщикам

В отчетном году изменения резерва под обесценение авансов поставщикам (не предусмотренные МСФО (IFRS) 9) могут быть представлены следующим образом:

млн. руб.	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Остаток на 1 января	144	158
Суммы списанные	(70)	(69)
Увеличение в течение периода	<u>79</u>	<u>55</u>
Остаток на 31 декабря	<u>153</u>	<u>144</u>

Группа учитывает особый компонент убытка, относящийся к индивидуально значимым рискам, в резерве под обесценение авансов поставщикам.

с) Риск ликвидности

Риск ликвидности выражен в том, что у Группы возникнут затруднения при исполнении финансовых обязательств, погашаемых денежными средствами или другими финансовыми активами.

Подход Группы к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы гарантировать, насколько это возможно, постоянное наличие у Группы достаточной ликвидности для выполнения своих обязательств в срок (как в обычных условиях, так и в нестандартных ситуациях), не допуская возникновения неприемлемых убытков или риска ущерба для репутации Группы.

Группа ежегодно составляет бюджет денежных средств, чтобы прогнозировать возможный дефицит ликвидности и определять источники покрытия такого дефицита.

Ниже указаны договорные сроки погашения финансовых обязательств, включая прогнозируемые процентные платежи и не включая эффект соглашений о зачете. Группа не ожидает, что денежные потоки, указанные в анализе сроков погашения, могут возникать существенно ранее предусмотренных сроков или их суммы могут существенно отличаться. Тем не менее, событие погашения по обеспеченному финансированию проекта может наступать ранее предусмотренных договорных сроков – при завершении строительного проекта и передаче денежных средств на эскроу-счетах.

31 декабря 2023

млн. руб.	Балансовая стоимость	Денежные потоки по договору	0-12 месяцев	1-2 года	2-3 года	3-4 года	4-5 лет	Более 5 лет
Непроизводные финансовые обязательства								
Кредиты и займы	118 611	131 622	41 036	20 554	38 949	8 901	2 416	19 766
Торговая и прочая кредиторская задолженность (без учета налогов к уплате, договорных обязательств и обязательств по строительству объектов социальной инфраструктуры)	31 340	31 598	29 859	175	10	341	-	1 213
Обязательства по аренде	10 641	12 168	3 631	3 137	2 935	1 744	186	535
	160 592	175 388	74 526	23 866	41 894	10 986	2 602	21 514

31 декабря 2022

млн. руб.	Балансовая стоимость	Денежные потоки по договору	0-12 месяцев	1-2 года	2-3 года	3-4 года	4-5 лет	Более 5 лет
Непроизводные финансовые обязательства								
Кредиты и займы	93 089	101 182	22 049	40 631	23 335	9 123	6 044	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность (без учета налога к уплате и договорных обязательств)	37 804	39 100	20 238	18 419	64	-	377	2
Обязательства по аренде	7 811	9 301	2 869	2 881	1 743	946	174	688
	138 704	149 583	45 156	61 931	25 142	10 069	6 595	690

d) Рыночный риск

Рыночный риск выражен в том, что изменения рыночных цен, например, валютных курсов, процентных ставок и курсов акций, отразятся на доходе Группы или стоимости ее портфеля финансовых инструментов. Задача управления рыночными рисками состоит в том, чтобы управлять и контролировать подверженность рыночным рискам на допустимом уровне, при этом оптимизируя доход.

(ii) Риск изменения процентной ставки

Риск изменения процентной ставки выражен в том, что изменения нефиксированных процентных ставок неблагоприятно отразятся на финансовых результатах Группы. Группа не использует производные финансовые инструменты для управления подверженности рискам изменения процентной ставки.

Структура процентной ставки

По состоянию на отчетную дату структура процентной ставки по процентным финансовым инструментам Группы может быть изложена следующим образом:

млн. руб.	Балансовая стоимость	
	2023	2022
Инструменты с фиксированной ставкой процента		
Финансовые активы	11 477	24 203
Финансовые обязательства	(65 239)	(69 719)
	(53 762)	(45 516)
Инструменты с переменной ставкой процента		
Финансовые обязательства	(64 013)	(31 180)
	(64 013)	(31 180)

Анализ чувствительности потоков денежных средств по финансовым инструментам с переменной ставкой процента

млн. руб.	Прибыль или убыток		Капитал	
	Повышение на 200 б.п.	Понижение на 100 б.п.	Повышение на 200 б.п.	Понижение на 100 б.п.
31 декабря 2023				
Инструменты с переменной ставкой процента	(1 280)	640	(1 280)	640
Чувствительность денежных потоков (нетто)	(1 280)	640	(1 280)	640
31 декабря 2022				
Инструменты с переменной ставкой процента	(624)	312	(624)	312
Чувствительность денежных потоков (нетто)	(624)	312	(624)	312

Приведенный анализ чувствительности составлен на основе подверженности финансовых инструментов рискам изменения процентных ставок на отчетную дату. Анализ демонстрирует изменение прибыли или убытка в случае роста нефиксированных процентных ставок на 2% или их сокращения на 1%, а также представляет оценку руководства о возможных изменениях процентных ставок на отчетную дату.

Анализ чувствительности справедливой стоимости по финансовым инструментам с фиксированной процентной ставкой

Группа не учитывает финансовые активы или обязательства с фиксированной ставкой по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Таким образом, изменения процентных ставок на отчетную дату не отражаются на прибыли или убытке.

е) Управление капиталом

Политика Совета директоров заключается в поддержании устойчивой капитальной базы и доверия инвесторов, кредиторов и участников рынка, а также обеспечивать будущее развитие бизнеса. Группа управляет капиталом так, чтобы обеспечить, компаниям Группы возможность осуществлять непрерывную деятельность и создавать наибольшую прибыль для акционеров, посредством оптимизации соотношения заемного и собственного капитала. Руководство Группы на регулярной основе оценивает структуру капитала. В контексте указанной оценки руководство рассматривает стоимость капитала и сопутствующие риски.

Структура капитала Группы состоит из чистой задолженности (общая сумма кредитов и займов, уменьшенные на величину денежных средств и их эквивалентов, и банковских депозитов на срок более 3 месяцев) и капитала Группы (выпущенный капитал и нераспределенную прибыль, подробная информация указана в примечании 21). К некоторым дочерним организациям в составе Группы могут применяться дополнительные требования о капитале в соответствии с российским законодательством.

Соотношение собственных и заемных средств Группы по состоянию на конец отчетного периода представлено следующим образом:

млн. руб.	2023	2022
Кредиты и займы, см. примечание 23	118 611	93 088
Денежные средства и их эквиваленты, см. примечание 20	(9 724)	(23 811)
Чистый долг	<u>108 887</u>	<u>69 277</u>
Итого капитал	<u>70 891</u>	<u>74 189</u>
Коэффициент Чистый долг/Капитал на конец периода	<u>1,54</u>	<u>0,93</u>

По состоянию на 31 декабря 2023 года арендные обязательства в размере 10 641 млн. руб. (31 декабря 2022 года: 7 811 млн. руб.) учтены в составе торговой и прочей кредиторской задолженности (примечания 25 и 27) и не указаны в общей сумме кредитов и займов.

27 Аренда

Группа арендует несколько земельных участков для строительства жилых и коммерческих помещений под продажу, а также земельные участки под собственные производственные и офисные помещения. В большинстве случаев выраженный в годах срок аренды равен периоду строительства помещений на продажу.

В следующей таблице представлена краткая информация об изменениях активов в форме права пользования и арендных обязательств в отчетном году:

млн. руб.	Запасы в стадии строительства	Основные средства	Итого
Активы в форме права пользования			
Остаток на 1 января 2023	10 039	1 167	11 206
Поступление арендных активов	5 655	259	5 914
Изменение условий договоров	(8)	(21)	(29)
Расторжение договоров аренды	-	(62)	(62)
Амортизация, отраженная в административных расходах	-	(260)	(260)
Списание в себестоимость реализации объектов строительства	(1 487)	-	(1 487)
Остаток на 31 декабря 2023	14 199	1 083	15 282
Арендные обязательства			
Остаток на 1 января 2023	6 547	1 264	7 811
Погашение арендных обязательств, включая начисленные проценты	(3 532)	(355)	(3 887)
Начисление процентных расходов по арендным обязательствам	778	143	921
Поступление арендных обязательств	5 655	259	5 914
Изменение условий договоров	(8)	(21)	(29)
Расторжение договоров аренды	-	(89)	(89)
Остаток на 31 декабря 2023	9 440	1 201	10 641

млн. руб.	Запасы в стадии строительства	Основные средства	Итого
Активы в форме права пользования			
Остаток на 1 января 2022	10 708	870	11 578
Поступление арендных активов	55	320	375
Приобретение дочерней организации	77	242	
Расторжение договоров аренды	(134)	(81)	(215)
Амортизация, отраженная в административных расходах	-	(184)	(184)
Списание в себестоимость реализации объектов строительства	(668)	-	(668)
Остаток на 31 декабря 2022	10 038	1 167	11 205
Арендные обязательства			
Остаток на 1 января 2022	8 456	914	9 370
Погашение арендных обязательств, включая начисленные проценты	(2 568)	(308)	(2 876)
Начисление процентных расходов по арендным обязательствам	619	113	732
Поступление арендных обязательств	55	320	375
Изменение условий договоров	37	259	296
Расторжение договоров аренды	(52)	(34)	(86)
Остаток на 31 декабря 2022	6 547	1 264	7 811

Будущее выбытие денежных средств в результате осуществления нефиксированных арендных платежей, которому подвержена Группа и не отраженное в оценке арендных обязательств, составляет 1 546 млн. руб. (31 декабря 2022 года: 694 млн. руб.).

Арендные платежи по краткосрочным договорам аренды и аренда активов низкой стоимости учтены в составе расходов в отчете о прибыли или убытке на сумму 596 млн. руб. за финансовый год, закончившийся 31 декабря 2023 года (за финансовый год, закончившийся 31 декабря 2022 года: 994 млн. руб.).

28 Условные активы и обязательства

а) Страхование

Страховая отрасль в Российской Федерации находится на этапе своего развития, а многие формы страхования, являющиеся общепринятыми в других странах, еще недоступны. Группа не обеспечивает полное страховое покрытие собственных промышленных предприятий, страхование против рисков вынужденного перерыва в хозяйственной деятельности или страхование ответственности перед третьими лицами в связи с имуществом или ущербом окружающей среде по причине аварий на объектах Группы или в связи с ее деятельностью. До момента получения достаточного страхового покрытия присутствуют риски, выраженные в том, что утрата или уничтожение некоторых активов могут существенно и неблагоприятно отражаться на операциях Группы и ее финансовом положении.

b) Судебные разбирательства

За финансовые годы, закончившиеся 31 декабря 2023 и 2022 гг., группа участвовала в судебных процессах (как в качестве истца, так и в качестве ответчика) в рамках стандартной практики ведения деловых операций.

Руководство считает, что в настоящее время не имеется незавершенных судебных процессов или требований, которые могут существенно и неблагоприятно отражаться на деятельности или финансовом положении Группы и которые еще не наступили либо не были раскрыты в консолидированной финансовой отчетности.

29 Операции со связанными сторонами

a) Операции с участием руководящих сотрудников и членов их семей

(i) Вознаграждения руководящим сотрудникам

За финансовый год, закончившийся 31 декабря 2023 года, ключевые руководящие сотрудники получили следующее вознаграждение, учтенное в составе расходов на персонал:

млн. руб.	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Заработная плата и премии	334	704
	<u>334</u>	<u>704</u>

За финансовые годы, закончившиеся 31 декабря 2023 и 2022 гг., группа не предоставляла займы и пенсии ключевому менеджменту.

За финансовый год, закончившийся 31 декабря 2023 года, вознаграждение членам Совета директоров Компании составило 26 млн. руб. (2022 год: 31 млн. руб.).

b) Операции со связанными сторонами под контролем ПАО «АФК Система»

(i) Выручка

млн. руб.	<u>Сумма сделки</u>		<u>Задолженность</u>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Прочие связанные стороны	169	715	175	280
	<u>169</u>	<u>715</u>	<u>175</u>	<u>280</u>

Вся задолженность по расчетам со связанными сторонами не обеспечена и будет погашена денежными средствами.

(ii) Расходы

млн. руб.	<u>Сумма сделки</u>		<u>Задолженность</u>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Прочие связанные стороны	(345)	(706)	5 101	1 255
	<u>(345)</u>	<u>(706)</u>	<u>5 101</u>	<u>1 255</u>

Вся задолженность по расчетам со связанными сторонами не обеспечена и будет погашена денежными средствами.

(iii) Займы

млн. руб.	Сумма займов		Задолженность	
	выданных/полученных			
	2023	2022	2023	2022
Займы выданные	(330)	70	415	73
Займы полученные	217	(2 438)	(3 128)	(2 911)
	(113)	(2 368)	(2 713)	(2 838)

Вся задолженность по расчетам со связанными сторонами не обеспечена и будет погашена денежными средствами.

(iv) Прочие операции

млн. руб.	Сумма сделки		Задолженность	
	2023	2022	2023	2022
Денежные средства и их эквиваленты в связанных банках	23 406	35 978	1 272	261
Прибыль от инвестиций в ассоциированные и другие организации	-	-	-	(19)
Приобретение земельных участков	-	(360)	-	(205)
Проценты по депозитам	189	619	-	-
Проценты к оплате	(273)	(249)	(4)	(34)
Инвестиции в Совместные Предприятия	(12 376)	-	12 376	-
	10 946	35 988	13 644	3

Вся задолженность по расчетам со связанными сторонами не обеспечена и будет погашена денежными средствами.

В течении отчетного года по договору проектного финансирования совместного предприятия, учитываемого по методу долевого участия, была заложена 50% доля в его уставном капитале. На 31 декабря 2023 года балансовая стоимость инвестиции в совместное предприятие, находящейся в залоге, составила 140 млн. руб. (31 декабря 2022: залога нет).

(v) Выданные поручительства и залого

В течении отчетного года Группой были заключены договоры поручительства с кредитующим банком, обеспечивающие исполнение обязательств связанной стороной Группы по кредитным договорам. Данные договоры представляют собой поручительства в сумме 194 млн. руб. по состоянию на 31 декабря 2023 года (31 декабря 2022: поручительства отсутствовали), а также залог имущественных прав (требования) по договорам займов, выданных своей связанной стороне (примечание 17), балансовая стоимость которых на 31 декабря 2023 составила 15 млн. руб. (31 декабря 2022: залога нет).

В декабре 2023 года Группа заключила договор цессии со вторым участником совместного предприятия, в соответствии с которым одновременно с будущим приобретением оставшейся доли в совместном предприятии (см. примечание 15) она должна будет погасить задолженность объекта инвестиции перед вторым участником совместного предприятия по договору займа в сумме 11 500 млн. руб. и начисленные проценты по ставке ЦБ + 5% годовых за период с даты заключения договора. Группа отразила обязательство по договору финансовой гарантии в соответствии с МСФО (IFRS) 9 в сумме 1 212 млн. руб., см. примечание 25.

с) Операции с совместным предприятием

(i) Займы

млн. руб.	Сумма займов		Задолженность	
	выданных/полученных			
	2023	2022	2023	2022
Займы выданные	(70)	-	-	70
Финансовые гарантии	1 212	-	(1 212)	-
Займы полученные	8 692	-	(11 604)	-
	9 834	-	(12 816)	70

В декабре 2023 года, для финансирования приобретения доли в совместном предприятии (см. примечание 15), Группа привлекла заем от совместного предприятия по ставке ЦБ + 10%. Группа пришла к выводу, что предусмотренная договором процентная ставка обладает эффектом рычага (левереджа), т.к. увеличивает изменчивость предусмотренных договором денежных потоков сверх максимального коэффициента, в результате чего эти потоки не обладают экономическими характеристиками процентов. Таким образом, договор не удовлетворяет условиям последующей оценки по амортизированной стоимости или справедливой стоимости через прочий совокупный доход. В связи с этим, для этого договора Группа выбрала метод оценки по справедливой стоимости через прибыль или убыток. В таблице выше приведена справедливая стоимость займа на 31 декабря 2023 года.

(ii) Прочие операции

млн. руб.	Сумма сделки		Задолженность	
	2023	2022	2023	2022
Доля в прибыли/(убытке) объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия (за вычетом налога на прибыль)	(48)	-	188	140
	(48)	-	188	140

30 Основные дочерние организации

Существенные дочерние организации

Наименование предприятия	Юрисдикция образования	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
АО «Группа компаний «Эталон»	Российская Федерация	100,00%	100,00%
ООО «Эталон-Финанс» (до 4 апреля 2022 года – АО «Лидер-Инвест»)	Российская Федерация	100,00%	100,00%
АО «ЭталонЛенСпецСМУ»	Российская Федерация	100,00%	100,00%
ООО «ЭталонАктив»	Российская Федерация	100,00%	100,00%
АО «Новатор»	Российская Федерация	100,00%	100,00%
АО «ЛенСпецСМУ-Реконструкция»	Российская Федерация	100,00%	100,00%
ООО «СПМ-Жилстрой»	Российская Федерация	100,00%	100,00%
ООО «Эталон-Инвест»	Российская Федерация	100,00%	100,00%
АО «Затонское»	Российская Федерация	100,00%	100,00%
ООО «Специализированный застройщик «Серебряный Фонтан»	Российская Федерация	99,97%	99,97%
ООО «Специализированный застройщик «Эталон Галактика»	Российская Федерация	100,00%	100,00%
ООО «Специализированный застройщик «Эталон Девелопмент»	Российская Федерация	100,00%	100,00%
ООО «Развитие»	Российская Федерация	100,00%	100,00%
ООО «Специализированный застройщик «ЗИЛ-ЮГ»	Российская Федерация	100,00%	100,00%
ООО «Специализированный застройщик «МБИ»	Российская Федерация	100,00%	100,00%
АО «Лобачевского 120»	Российская Федерация	100,00%	100,00%
АО «Эталон-Перспектива» (до 5 апреля 2023 года – АО «ЮИТ Санкт-Петербург»)	Российская Федерация	100,00%	100,00%
ООО «Специализированный застройщик «Эталон Новоорловский» (до 8 августа 2022 года – ООО «Специализированный застройщик «ЮИТ-Новоорловский»)	Российская Федерация	100,00%	100,00%
ООО «Специализированный застройщик «Эталон Финский» (до 11 ноября 2022 года – ООО «Специализированный застройщик «ЮИТ-Финский»)	Российская Федерация	100,00%	100,00%

По состоянию на 31 декабря 2023 года Группа контролирует 126 юридических лиц (31 декабря 2022 года: 132), а их активы, обязательства, доход и расходы учтены в консолидированной финансовой отчетности.

31 События после отчетной даты

Финансовые события

После отчетной даты Группа погасила кредиты и займы, не погашенные по состоянию на 31 декабря 2023 года, на общую сумму 23 064 млн. руб.

После отчетной даты Группа получила дополнительные транши по кредитам на общую сумму 16 066 млн. руб. по номинальным процентам ставкам 0,01%-26% с погашением до 2031 года.

Дополнительная информация, не предусмотренная требованиями МСФО (в отношении которой не проводился аудит)

Нижеследующие показатели, не относящиеся к МСФО, необходимо рассматривать и учитывать в дополнение, но не вместо информации, указанной в консолидированной финансовой отчетности. Данные показатели не рассчитываются единообразно всеми компаниями, в том числе в отрасли, в которой ведет деятельность Группа. Таким образом, используемые Группой показатели, не предусмотренные требованиями МСФО, могут быть несопоставимы с аналогичными показателями и данными, которые предоставляют другие компании.

Группа считает, что отношение скорректированного чистого долга к скорректированной прибыли до уплаты процентов, налогов и учета амортизации (ЕБИТДА), совместно с оценками, рассчитанными согласно МСФО, дает полезную информацию и дополнительное понимание ключевых результатов ее деятельности. Данную информацию, не относящуюся к МСФО, необходимо рассматривать и учитывать в дополнение, но не вместо информации, указанной в консолидированной финансовой отчетности.

Отношение скорректированного чистого долга к скорректированной ЕБИТДА

млн. руб.	2023	2022
Кредиты и займы	118 611	93 088
Денежные средства и их эквиваленты	(9 724)	(23 811)
Обязательства по договорам в отчетном сегменте "Жилая недвижимость"	6 494	8 944
Запасы в стадии строительства, см. примечание	(117 110)	(119 600)
Скорректированный чистый долг	(1 729)	(41 379)
	2023	2022
Валовая прибыль	29 971	28 203
Общие и административные расходы	(7 475)	(7 259)
Коммерческие расходы	(5 158)	(5 001)
Скорректированные результаты от операционной деятельности	17 338	15 943
Амортизация, включая активы в форме права пользования	797	541
ЕБИТДА	18 135	16 484
Распределение цены сделки (PPA) от покупки "Эталон-Финанс" (до 2022 года Лидер-Инвест), учтенной в себестоимости продаж	1 290	2 311
Скорректированная ЕБИТДА	19 425	18 795
Скорректированный чистый долг/скорректированная ЕБИТДА	(0,09)	(2,20)

Скорректированный чистый долг представляет собой суммарную величину кредитов и займов за вычетом денежных средств и их эквивалентов, а также банковских депозитов на срок более 3 месяцев, увеличенную на величину договорных обязательств в сегменте «Жилая недвижимость», и уменьшенную на стоимость объектов незавершенного строительства. Скорректированный чистый долг показывает чистую задолженность Группы и является индикатором общей устойчивости показателей статей баланса.

Скорректированная EBITDA представляет собой валовую прибыль за последние 12 месяцев, скорректированную на общехозяйственные и административные расходы, коммерческие расходы, амортизацию, а также эффект распределения цены сделки от покупки дочерней организации.

Результатом является эквивалент прибыли (убытка) за период до учета финансовых расходов, расхода по налогу на прибыль, обесценения и амортизации, эффекта распределения цены сделки, убытка от обесценения торговой и прочей дебиторской задолженности, прибыли от выгодной покупки бизнеса, а также прочих операционных расходов.

Группа считает, что показатель «скорректированная EBITDA» будет полезен инвесторам, поскольку он представляет собой индикатор устойчивости и эффективности текущих коммерческих операций, в том числе отражает возможность Группы финансировать дискреционные расходы, например, капитальные расходы и прочие инвестиции, а также возможность привлекать и обслуживать долговые обязательства.

Отношение скорректированного чистого долга к скорректированной EBITDA могут использовать кредиторы и прочие заинтересованные участники рынка.

Отношение чистого корпоративного долга к скорректированной EBITDA

Чистый корпоративный долг представляет собой сумму кредитов и займов за вычетом проектного финансирования (финансирование с покрытием деньгами на счетах эскроу) и за вычетом денежных средств и их эквивалентов.

млн. руб.	2023	2022
Кредиты и займы	118 611	93 088
Обеспеченное проектное финансирование	(71 848)	(54 762)
Итого корпоративные кредиты и займы	46 763	38 326
Денежные средства и их эквиваленты	(9 724)	(23 811)
Чистый корпоративный долг	37 039	14 515
Чистый корпоративный долг/скорректированная EBITDA	1,91	0,77

Изменение показателя «Распределении цены сделки по приобретению АО «Эталон-Финанс» (РРА)», учитываемого в составе основных средств, инвестиционной недвижимости и запасов

РРА является значимым не операционным фактором, который существенно влияет на финансовые результаты Группы и продолжит оказывать существенное влияние в течение следующих нескольких лет. Раскрытие данной информации позволяет повысить прозрачность отчетности, а также позволяет пользователям финансовой отчетности правильно оценивать эффект РРА на финансовые результаты.

млн. руб.	2023	2022
Остаток на 1 января	14 198	16 485
Учтено в составе себестоимости	(1 290)	(2 520)
Восстановление убытка от обесценения запасов, признанного в составе выручки при расторжении контракта	-	209
Учтено в прочих расходах	-	24
Остаток на 31 декабря	12 908	14 198

Годовая прибыль, скорректированная на эффект распределения цены сделки (РРА) от приобретения АО «Эталон-Финанс», а также прибыли от выгодной покупки «ЮИТ Россия»

Следующий показатель приводится в соответствии с требованиями дивидендной политики Группы об определении величины прибыли для расчета дивидендных выплат прозрачным образом. Базой для расчета дивидендов является прибыль за год, скорректированная на эффект влияния сделок слияния и поглощения (за вычетом налога). К таким эффектам относятся распределение цены покупки (РРА), прибыль от выгодного приобретения.

млн. руб.	<u>2023</u>	<u>2022</u>
(Убыток)/прибыль за год	(3 370)	13 001
РРА в составе себестоимости	1 290	2 520
Восстановление убытка от обесценения запасов, признанного в составе выручки при расторжении контракта	-	(209)
РРА в составе прочих расходов	-	(24)
Налоговый эффект	(258)	(457)
Прибыль от выгодной покупки	-	(12 038)
(Убыток)/прибыль за период до эффекта распределения цены сделки	<u>(2 338)</u>	<u>2 793</u>